

SCUOLA DOTTORALE INTERNAZIONALE "TULLIO ASCARELLI"
Diritto – Economia – Storia

SEZIONE “Diritto Privato per l’ Europa”

Area Diritto Civile

XXVI Ciclo

"Multiproprietà: tra realtà e relatività"

Ch.mo Prof. S. Mazzamuto

Dottorando Claudio Bruno

Tutor

Ch.mo Prof. G. Grisi

Coordinatore

Anno Accademico 2014/2015

INDICE

CAPITOLO I

LA MULTIPROPRIETÀ: AMBITO DI INDAGINE

1. Definizione e peculiarità.
2. Ambito della indagine.
3. Funzione della multiproprietà.
4. Origine del fenomeno.
5. (*segue*): sua evoluzione.
6. I modelli di multiproprietà.
7. Figure affini.

CAPITOLO II

LE ESPERIENZE EXTRA-NAZIONALI

1. L'esperienza giuridica francese: *a*) il modello azionario.
2. (*segue*): *b*) il modello reale.
3. La multiproprietà nei Paesi di *common law*: *a*) l'esperienza nord-americana.
 - 3.1 (*segue*): gli *exchange programs*.
 - 3.2 (*segue*): la rivendita (*resale*) del *timeshare*.
4. (*segue*): *b*) l'esperienza inglese.

CAPITOLO III

DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI MULTIPROPRIETÀ

1. Disciplina di derivazione comunitaria.
2. La direttiva 2008/122/CE e adeguamento del diritto interno.
3. Il contratto di multiproprietà.
4. L'informazione precontrattuale e neoformalismo.
5. La forma scritta *ad substantiam*.
6. Le diverse tipologie di recesso.
7. Recesso e contratti di credito collegati.
8. Acconti.
9. Il ruolo del Notaio.
10. I programmi di scambio e le questioni annesse.

11. La rivendita della multiproprietà.
12. L'amministrazione del complesso immobiliare e dell'unità abitativa.
13. Usucapibilità della multiproprietà.

CAPITOLO IV

MODELLI DI MULTIPROPRIETÀ: VECCHI PROBLEMI E SOLUZIONI NUOVE

1. La proprietà e gli altri diritti reali.
2. Il principio del numero chiuso come ingiustificato retaggio ideologico.
3. L'insofferenza della multiproprietà immobiliare in uno degli schemi proposti.
4. Multiproprietà societaria e relatività.
 - 4.1. Natura giuridica del diritto di godimento del socio-multiproprietario.
 - 4.2. Il regolamento di multiproprietà nel modello azionario.
5. L'opinione della giurisprudenza.
6. L'anomalo modello della multiproprietà alberghiera.
 - 6.1. Vincolo alberghiero e gestione in multiproprietà.
7. La multiproprietà cooperativa.
8. La multiproprietà locativa.

Conclusioni

Bibliografia

*A Mamma, Papà e Francesco,
ma soprattutto, ai miei cari che mi seguono da lassù!*

CAPITOLO I

La multiproprietà: ambito di indagine

1. Definizione e peculiarità.

L'espressione "multiproprietà" designa in modo sintetico l'operazione economico-giuridica in base alla quale un bene suscettibile di utilità ripetuta forma oggetto di godimento da parte di un gruppo di soggetti (c.d. multiproprietari), in momenti successivi di tempo¹.

Nella sua forma più diffusa nella prassi contrattuale italiana, il contratto di multiproprietà consiste nella alienazione a più soggetti di una quota di proprietà di un complesso immobiliare, di solito sito in zona turistica, consistente nella attribuzione del diritto perpetuo e trasmissibile di godere del bene in modo esclusivo ma per periodi di tempo limitati nell'arco dell'anno e ricorrenti, a turno con gli altri multiproprietari².

Pur avendo nella stragrande maggioranza dei casi ad oggetto una unità immobiliare ad uso residenziale o turistico, lo schema della multiproprietà può essere utilizzato anche in contesti diversi da quello del godimento turistico. La prassi conosce infatti forme di godimento turnario di beni come le aree di parcheggio, i calcolatori elettronici, le imbarcazioni da diporto, gli aerei da turismo. L'ingegnoso neologismo "multiproprietà" (che richiama

¹ CONFORTINI, *In margine a due sentenze in tema di multiproprietà*, in *Dir. Giur.*, 1989, 1.

² MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., sez. civ.*, XI, Torino, 1994, 491.

istintivamente l'idea di un processo di moltiplicazione della proprietà) è termine poliseno visto che la dottrina e gli operatori economici con esso sono soliti designare fenomeni giuridici diversi tra loro.

In particolare si è rilevata la affinità della multiproprietà al contratto di albergo. Basti pensare che le singole unità sono cedute non solo completamente ammobiliate e fornite di tutti gli arredi e corredi, ma anche con l'assicurazione che nel complesso immobiliare saranno gestiti servizi di reception, custodia, cambio settimanale della biancheria, pulizia dell'alloggio al termine di ogni turno, manutenzione, etc. Inoltre, i regolamenti disciplinanti il godimento degli alloggi tra i multiproprietari, spesso fanno divieto agli acquirenti di ospitare contemporaneamente in ciascun appartamento un numero di persone superiore ai posti-letto disponibili. L'assimilazione diviene ancor più giustificata ove nel complesso immobiliare funzioni un servizio bar e ristorante, di discoteca e pizzeria, cui gli utenti possono accedere versando i relativi importi³.

Le difficoltà di sussunzione della multiproprietà in categorie giuridiche già collaudate e conosciute ha spinto taluna parte della dottrina a guardare con diffidenza ad essa⁴. La dottrina ha anche evidenziato l'idoneità del termine utilizzato ad ingannare gli acquirenti circa l'effettiva natura del diritto acquistato. L'accostamento della multiproprietà alla figura tradizionale del

³ GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)*, in *Riv. Dir. Civ.*, II, 1979, 687.

⁴ MAJELLO, *I problemi di legittimità e di disciplina dei negozi atipici*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1987, 499: "la multiproprietà non è un nuovo istituto giuridico ma una arbitraria e mistificante qualificazione coniata allo scopo di indurre gli amanti delle vacanze fuori città ad acquistare in comunione una quota di proprietà di un appartamento facente parte di un complesso alberghiero, mediante la prospettazione di una proprietà esclusiva che nella realtà normativa è una comunione con vincolo precario di destinazione".

proprietario è del tutto fuorviante con riferimento alla multiproprietà azionaria, dove il contenuto della posizione giuridica del socio-multiproprietario non ha alcun punto di contatto con la proprietà⁵. Nell'intento di evitare potenziali effetti distorsivi di tal genere, il legislatore italiano aveva utilizzato, nel d. lgs. 427/1998 l'espressione "diritto a tempo parziale su beni immobili".

2. Ambito della indagine.

La formula della multiproprietà ha conosciuto in Italia un improvviso e notevole sviluppo ad iniziar dagli anni settanta⁶. Sebbene numerose siano le denominazioni utilizzate e diverso ne può essere il contenuto e la forma, è possibile individuare il dato caratterizzante della multiproprietà nella attribuzione di un diritto di godimento su uno o più immobili destinati ad uso residenziale-turistico, limitatamente ad un predeterminato e ricorrente periodo di ogni anno, verso un corrispettivo⁷. Per descrivere il fenomeno, numerose sono state le espressioni utilizzate nella pratica: "proprietario di una settimana", "proprietario per una settimana e per sempre". Quali siano in concreto i tratti salienti della multiproprietà è presto detto: un bene, suscettibile di utilità ripetuta, forma oggetto di godimento turnario da parte di un gruppo di soggetti (denominati "multiproprietari"). Costoro sono organizzati a volte ricalcando la falsariga della comunione, e si parla allora di multiproprietà

⁵ SPINELLI, *Intervento*, in *Multiproprietà. Confronto a più voci*, Milano, 1986, 12.

⁶ Alla notevole del diffusione del fenomeno in tutte le zone di massimo richiamo turistico della penisola, non corrispose una adeguata attenzione da parte della dottrina, fatta eccezione degli studi monografici di CASELLI, *La multiproprietà, problemi giuridici*, Milano, 1983, e CONFORTINI, *La multiproprietà*, Padova, 1983.

⁷ CONFORTINI, *La multiproprietà*, cit., 6.

immobiliare; altre volte richiamandosi alle forme della società per azioni, e si parla in tali casi di multiproprietà azionaria.

Attualmente il fenomeno della multiproprietà investe esclusivamente complessi immobiliari destinati ad uso residenziale-turistico ma è utilmente impiegato anche per soddisfare esigenze diverse da quella di soggiornare in luoghi di villeggiatura. Si pensi alla formula della multiproprietà applicata all'uso di immobili destinati ad uffici di rappresentanza, aeroplani, barche, etc.

3. Funzione della multiproprietà.

Al fine di massimizzare il profitto, il costruttore dell'immobile differenzia il prezzo in ragione della utilità economica dei periodi dell'anno (alta e bassa stagione) producendo così una estensione dell'area dei potenziali acquirenti, uno sfruttamento economico integrale del bene e una notevole accelerazione dei tempi di collocazione dell'immobile sul mercato, con riduzione dei tempi di immobilizzo del capitale.

Anche dal lato dell'acquirente l'alloggio in multiproprietà offre indiscutibili vantaggi di ordine economico e pratico rispetto alle tradizionali forme utilizzate per soggiornare in località turistiche nei periodi feriali. L'acquisto di multiproprietà da un lato consente di ritrovarsi ogni anno nel medesimo appartamento senza essere gravati dagli oneri e dai fastidi circa il reperimento di alloggi in località turistiche, dall'altro evita il sacrificio economico che deriverebbe dal costo dell'acquisto della piena proprietà di un appartamento. Costo al quale si aggiungono gli oneri derivanti dalla custodia dell'immobile, e non sempre economicamente giustificati stante la scarsa utilizzazione del bene.

Inoltre, sotto un profilo generale, sono innegabili i benefici riflessi sull'economia e sull'occupazione delle località che ospitano i complessi immobiliari (capacità ricettive, ambiente, etc).

4. Origine del fenomeno.

In dottrina è pacifico il pensiero secondo cui una antica forma di multiproprietà fosse praticata già agli inizi del Novecento ad opera di alcune grandi società proprietarie di catene di alberghi e *residence*, le quali erano solite riservare ad alcuni soci il diritto di utilizzare in periodi determinati dell'anno, stanze o appartamenti del gruppo ad un prezzo fortemente ridotto rispetto alle ordinarie tariffe. In questa sua primitiva formulazione, il fenomeno si presta ad una facile sussunzione entro lo schema del contratto di albergo⁸. L'efficacia meramente obbligatoria del negozio e la natura personale del diritto del socio-albergato non sembrano poste in pericolo dalla previsione della normale cedibilità del contratto.

Dal medesimo nucleo originario, è venuta prendendo corpo una ricca e multiforme varietà di tipi di multiproprietà. In alcuni casi il collegamento esistente tra partecipazione sociale e diritto di godimento divengono il dato costante e caratterizzante della figura: il diritto di godimento del multiproprietario-socio viene incorporato in un titolo rappresentativo della partecipazione sociale⁹.

⁸ Sul contratto di albergo, v. FRAGALI, *Albergo (contratto di)*, in *Enc. Del dir.*, vol. I, Milano 1958, p. 963 s.

⁹ E' il sistema maggiormente diffuso in Francia e in Italia.

In altri casi ogni rapporto tra il costruttore e i singoli multiproprietari si rompe definitivamente: l'impresa costruttrice "aliena" la proprietà del bene, previa la divisione di esso in *frazioni spazio-temporali*, cosicchè l'acquirente in tali ipotesi diviene "proprietario", con le limitazioni di cui si dirà appresso, di una "parte" dell'immobile (o meglio, diventa titolare del diritto reale di multiproprietà, come si illustrerà più avanti).

Si riscontrano anche forme di multiproprietà nelle quali il medesimo complesso immobiliare viene in parte "alienato" in multiproprietà, e per altra parte gestito come albergo o *residence* dalla società promotrice. Si vengono così a creare situazioni di coesistenza di "proprietà solitarie", "condominio" e "multiproprietà"¹⁰.

Massimo interesse suscitano anche quei modelli di multiproprietà che si pongono a cavallo tra l'acquisto del diritto di multiproprietà di un complesso immobiliare e i c.d. certificati immobiliari; in base a questa formula, l'acquirente ha una duplice possibilità: 1) utilizzare direttamente il bene nei periodi convenuti, 2) o cederne la disponibilità alla società venditrice, verso un corrispettivo.

Scoperta la frazionabilità del godimento nel tempo, l'inesauribile fantasia del mondo economico ha inventato tecniche sempre più raffinate e complesse di multiproprietà. In ogni caso, le molteplici forme di multiproprietà presenti oggi sul mercato, sono sussumibili in due modelli fondamentali: la "multiproprietà azionaria", che si realizza attraverso lo strumento della società per azioni, e la

¹⁰ Si tratta del modello di multiproprietà più diffuso in Italia.

“multiproprietà immobiliare”, che si richiama all’ istituto della comunione (ricostruzione alla quale non aderisce chi scrive).

5. (segue): Sua evoluzione.

L’espressione “multiproprietà” rappresenta un termine che, ben lungi dall’identificare una singola e specifica fattispecie, si rivela in grado di ricomprendere vicende che presentano differenze anche significative sia in termini economici che giuridici. Se tanto appare indubbio, altrettanto indiscutibile è il fatto che tutte le vicende in questione presentano quello che potremmo definire come il loro “minimo comune denominatore” rappresentato dalla coesistenza di una pluralità di diritti di godimento sul medesimo immobile, il cui esercizio avviene secondo modalità turnarie.

In proposito, la giurisprudenza ha avuto modo recentemente di affermare che a prescindere dal *nomen iuris* utilizzato (multiproprietà immobiliare, azionaria e alberghiera), il nucleo comune di queste fattispecie è l’avvicendamento a tempo indeterminato o a lungo termine, a turno, di più titolari nel godimento di uno o più immobili, per un periodo determinato o determinabile¹¹. Su tale premessa, si provi a ricostruire le differenti tipologie attraverso cui il fenomeno si presenta nella realtà della prassi negoziale, che al riguardo ha fatto esprimere la dottrina in termini di pluralità di “modelli multiproprietari” esaminandoli sotto svariati profili.

Dal punto di vista relativo alle modalità con cui il titolare del diritto di multiproprietà può concretamente esercitarlo, è possibile distinguere tra quelle

¹¹ Trib. Genova, 21 gennaio 2011, n. 296, in *Il sole 24 ore*, Mass. Repertorio Lex24.

che la dottrina ha definito come multiproprietà “semplice” per differenziarla da quella “strutturata”¹². Nella prima tipologia, l’ elemento distintivo e caratterizzante è rappresentato dalla prevalenza del godimento dell’immobile rispetto all’utilizzo dei servizi offerti, che in tale ipotesi non differiscono da quelli di un normale condominio, rivestendo importanza secondaria, oltre ad essere ridotti e con caratteri di accessorietà; per cui, come si afferma in dottrina, il titolare non ha bisogno – in linea di massima – della cooperazione di terzi per utilizzare il bene nel periodo stabilito.

Nella seconda tipologia, ben rappresentata ove si pensi alla multiproprietà in villaggi turistici situati in luoghi montani ed isolati che richiede numerosi servizi forniti da una struttura ben organizzata, accade invece il contrario: in essa, infatti, l’elemento caratterizzante è costituito da una rilevante e non trascurabile cooperazione di terzi perché il titolare possa concretamente esercitare il suo diritto che, secondo la dottrina, “necessita di una sofisticata organizzazione di servizi (lavanderie, ristoranti, campi da gioco, etc.)”¹³.

In relazione all’oggetto del diritto, sotto il peculiare profilo di una sua univoca o meno individuazione, viene in rilievo la distinzione tra la multiproprietà c.d. “chiusa” e quella c.d. “aperta”.

Nella prima ipotesi il titolare acquista il diritto di godere di un immobile precisamente individuato durante un periodo temporale inequivocabilmente definito. Nella seconda, invece, l’immobile non viene individuato in modo specifico ed inequivoco, per cui tale elastica determinazione di quello che è, in

¹² MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., Sez. Civ.*, XI, Torino, 1994, 490 s.

¹³ ERMINI-LASCIALFARI-PANDOLFINI, *I contratti di multiproprietà*, a cura di V. Cuffaro, Giuffrè, 2003, 6.

sostanza, il solo diritto a fruire di un immobile senza che esso sia precisamente descritto, comporta per il titolare l'attribuzione della contestuale facoltà di scambiare, con altri titolari che si trovino nella medesima sua situazione, il periodo di godimento a lui spettante con altro di valore corrispondente, anche in periodi diversi nonché su immobili che si trovino in località differenti; in sostanza la mancanza di un collegamento di un immobile individuato con precisione, rende possibile attivare un sistema di scambio¹⁴; secondo la dottrina, in questi casi il collegamento alla struttura giuridica della multiproprietà appare solo formale, poiché non è più in primo piano l'interesse di un soggetto in quanto "proprietario" di una frazione temporale di un immobile, mentre acquista una importanza determinante l'efficienza della organizzazione turistica "di appoggio"¹⁵; in conseguenza, secondo altra opinione, tale forma di multiproprietà non consente di individuare con sufficiente precisione la base reale del diritto attribuito al multiproprietario, che sembra invece poter essere ricondotto nell'ambito obbligatorio¹⁶; il tutto, poi, senza trascurarsi di evidenziare che, come si rileva in dottrina, la multiproprietà organizzata secondo tale schema (analogamente a quella c.d. strutturata) risulta particolarmente rischiosa per l'acquirente, atteso che la eventuale impossibilità di erogazione dei servizi connessi praticamente annulla il suo valore anche dal punto di vista più specificamente immobiliare, in particolar modo ove manchi la previsione di forme di scioglimento della comunione in grado di realizzare una totale riorganizzazione del complesso immobiliare, ove nel caso in cui

¹⁴ RECCO, *La multiproprietà*, nel volume collettaneo a cura di G. CASSANO, *Proprietà e diritti reali Il sistema delle tutele*, Padova, 2007, 1374 s.

¹⁵ TASSONI, *I diritti a tempo parziale sui beni immobili*, Padova, 1999.

¹⁶ GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1979, II, 694.

risultati difficoltosa l'alienazione del complesso immobiliare al fine di conseguire la monetizzazione del valore della multiproprietà¹⁷. Guardando poi alla finalità perseguita con l'acquisto di una multiproprietà, la stessa può definirsi come "residenziale" nel caso in essa prevalga l'interesse dell'acquirente a conseguire una stabile dimora per soddisfare le proprie esigenze di vacanza, divenendo titolare di un diritto di godimento turnario ed acquisendo potere di gestione sull'immobile in quanto suo comproprietario. Gli elementi peculiari di tale tipologia sono stati così individuati dalla giurisprudenza in una recente pronuncia di merito¹⁸: la multiproprietà a scopo residenziale-turistico è caratterizzata da un sistema di godimento collettivo turnario a favore di un numero determinato di soggetti, in modo da garantire a ciascuno lo scopo turistico di soggiorno e di riposo per un periodo di tempo e in unità immobiliare predeterminata; essa può definirsi come contitolarità di concorrenti diritti di proprietà o di altri diritti reali.

6. I modelli di multiproprietà.

Molteplici sono i modelli di multiproprietà che sono emersi nella prassi negoziale. Una prima tipologia è rappresentata da quella c.d. immobiliare che viene in rilievo per il fatto di consistere nella titolarità da parte di un soggetto (appunto il multiproprietario) di un diritto che ha natura reale su di una unità immobiliare, con caratteri di pienezza ed esclusività (dato che il suo titolare non necessita dell'altrui cooperazione per esercitarlo) trascrivibile, opponibile *erga omnes*, a carattere perpetuo sebbene esercitabile solo in un determinato

¹⁷ FLORIT, *La multiproprietà*, Giappichelli, 2002.

¹⁸ Trib. Bologna, 28 marzo 2011, in *Banca dati Pluris-cedam.utetgiuridica.it*.

periodo temporale, alternandosi con altri multiproprietari, ed infine trasmissibile agli eredi, nonché cedibile a terzi¹⁹.

I caratteri di tale tipologia sono stati delineati dalla giurisprudenza, secondo cui “la multiproprietà reale deve infatti identificarsi nella situazione corrispondente ad un diritto reale di comproprietà di un bene immobile in cui siano specificati i millesimi catastali dell’immobile, il periodo di godimento turnario non inferiore alla settimana, in cui siano disciplinati e chiaramente indicati gli estremi del regolamento della comunione e le porzioni temporali con le relative indicazioni inerenti le modalità del diritto”²⁰.

Altra forma di multiproprietà è quella definita “azionaria” (o societaria) in cui il diritto di godimento è collegato alla titolarità di una o più azioni di una s.p.a. o di una quota di partecipazione di una società di altro tipo. La particolarità di tale forma è che la titolarità del diritto di proprietà sull’immobile spetta esclusivamente alla società, mentre i multiproprietari diventano titolari, invece, di un diritto obbligatorio: diviene dunque di palese evidenza la circostanza per la quale, in tale tipologia, ai soci non viene attribuito alcun diritto reale, dal momento che essi acquistano solo una partecipazione al capitale sociale in proporzione alla rispettiva quota sottoscritta. La differenza tra quella immobiliare e quella azionaria è stata ben evidenziata dalla Suprema Corte: “il conferimento dell’immobile nella società, alla quale partecipano i soggetti che intendono ripartire il godimento, rappresenta il dato caratterizzante della c.d. multiproprietà azionaria, la quale si distingue da quella immobiliare tipica per il fatto che non comporta l’attribuzione di un diritto reale in favore dei

¹⁹ TRAPANI, *La nuova multiproprietà - Prime note*, Studio n. 425-2011/C, su www.notariato.it.

²⁰ Trib. Bologna, 13 maggio 2011, n. 1315, in *Banca dati Pluris-Cedam.Utetgiuridica.it*.

multiproprietari, i quali acquistano solo una quota del capitale della società proprietaria; sicchè, la violazione della menzionata obbligazione di conferimento assume connotati di indubbia gravità e giustifica di per sé la risoluzione del contratto di trasferimento della partecipazione sociale; tenuto altresì conto che il mancato conferimento del bene toglie ai multiproprietari ogni possibilità di incidere sul regime di utilizzazione del bene e comporta un depauperamento delle loro quote di partecipazione, che pur non potendo essere configurate come quote di comproprietà di beni sociali, sono ad essi strettamente correlati, essendo rappresentative di posizioni giuridiche riguardanti la loro utilizzazione collettiva per l'esercizio dell'attività comune²¹.

Ricostruzione, questa, che ha trovato conferma nella giurisprudenza di merito, secondo cui il contratto diretto alla realizzazione di una multiproprietà associativa o societaria (caratterizzata dal conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano, acquistandone una quota del capitale, i soggetti che intendono ripartirsene il godimento) è affetto da radicale nullità quando – causa l'indicazione incompleta o incomprensibile dei requisiti di cui all'art. 3, d. lgs. 427/1998 – l'acquirente non sia posto nella condizione di conoscere con certezza ciò che sta acquistando e gli impegni che sta assumendo²².

Ulteriore forma di multiproprietà è quella alberghiera che si pone in rapporto di specie a genere coi due modelli indicati prima, potendo venire attuata facendo ricorso all'una ovvero all'altra di esse. Secondo la dottrina si caratterizza in quanto oggetto di godimento turnario è costituito da una struttura recettiva

²¹ Cass. 4 giugno 1999, n. 5494, in *Giur. It.*, 2000, 101.

²² Trib. Firenze, 7 aprile 2004, in *Arch. Locazioni*, 2005, 457.

collegata all'esercizio di una impresa alberghiera²³; secondo altro orientamento, essa costituisce una semplice variazione della multiproprietà immobiliare, con la peculiarità del vincolo di destinazione gravante sull'immobile²⁴; per la giurisprudenza tale forma si caratterizza in quanto la multiproprietà azionaria alberghiera è regolata da due contratti (sottoscrizione delle azioni e contratto attributivo di un diritto personale di godimento) che sottendono e disciplinano due diverse operazioni economiche e due diverse scelte negoziali: l'acquisto della qualità di socio, coi diritti ed i doveri tipici ad essa inerenti, ed il conseguimento di un diritto personale di godimento su una frazione spazio-temporale del bene appartenente alla società, da cui scaturiscono tutte le altre situazioni soggettive, attive e passive; fra questi due contratti sussiste un collegamento funzionale che rende reciprocamente interdipendenti le vicende modificative ed estintive dell'uno e dell'altro²⁵.

Vi è poi la multiproprietà cooperativa, che può essere definita un sottotipo di quella societaria, in quanto risulta modellata sulla base di quest'ultima, ai cui caratteri peculiari aggiunge lo scopo mutualistico, in virtù del quale i soci possono conseguire vantaggi immediati, quali il godimento dell'immobile, ridurre le spese gestionali in termini di ordinaria e straordinaria amministrazione, allo stesso modo dei costi di manutenzione, solo per citarne alcuni. In essa, il multiproprietario, cioè il titolare del diritto di godimento sull'immobile, è il socio della società cooperativa che costruisce e gestisce

²³ TASSONI, La multiproprietà, in *Manuale di dir. Del turismo*, a cura di Franceschelli-Silingardi, Torino, 1999, 194.

²⁴ GAZZONI, La trascrizione immobiliare, in *Comm. Cod. civ.*, diretto da Schlesinger, artt. 2643-2645bis, I, Milano, 1998.

²⁵ App. Venezia, 30 giugno 1994, in *Rass. Dir. Civ.*, 1997, 192.

l'immobile²⁶ per cui in tale forma il titolare risulta, al tempo stesso, socio ed utente²⁷.

Vi sono poi dei modelli di multiproprietà adottati per rispondere a più specifiche esigenze che non consentono una loro precisa collocazione in una delle forme già indicate data la complessità delle operazioni con cui vengono poste in essere.

Si pensi ad esempio al caso in cui la società costruttrice utilizza per edificare l'immobile da destinare al godimento turnario sui capitali del multiproprietario, sia capitali ottenuti da un ente finanziatore; in una simile ipotesi appare evidente la prevalenza dell'ente finanziatore, in favore del quale (o dei quali) il costruttore riserva la proprietà temporanea di diverse porzioni dell'immobile per alcuni anni, per consentirgli di rientrare dalle somme investite con l'incasso dei canoni di locazione; solo dopo che il finanziatore avrà recuperato integralmente i capitali investiti nell'operazione economica, le porzioni originariamente riservate verranno cedute agli altri multiproprietari ovvero ai terzi.

7. Figure affini.

Nella prassi si assiste alla diffusione di altre forme di godimento turnario che, pur differenziandosi rispetto alle tipologie di multiproprietà sopra considerate, ad esse sono accomunate dall'identità di scopo, atteso che anche esse sono

²⁶ TASSONI, *La multiproprietà*, cit., 197.

²⁷ SPEDICATI, *La proprietà temporanea*, in *Vita Not.*, 2000.

rivolte a consentire al loro fruitore di assicurarsi la possibilità di soggiornare in una struttura organizzata durante un determinato periodo dell'anno. Si pensi, per esempio, alla ipotesi in cui una società attribuisca ad un soggetto un *bonus alberghiero* o una *carta di credito*, che danno diritto alla prelazione al momento della prenotazione della vacanza o ad altri vantaggi quali sconti, assicurazioni, facoltà di scambiare con altri soggetti il periodo di vacanza attribuito da trascorrere in una struttura turistica gestita dalla società. Sia col *bonus* alberghiero che con la carta di credito, a differenza di quanto accade con la multiproprietà, come si rileva in dottrina, nel momento in cui sorge il diritto manca la individuazione del bene e del periodo di vacanza²⁸. La individuazione avviene solo in un momento successivo, e, più precisamente, quando il titolare del bonus o della carta decide di trascorrere il periodo di vacanza in una determinata struttura; in esse, quindi, come ha evidenziato altra opinione, manca il rapporto immediato col bene che forma oggetto del godimento, per cui non può trovare applicazione la disciplina della multiproprietà²⁹.

Una prassi molto diffusa consiste nella emissione da parte di s.p.a. di “libretti di buoni vacanze al portatore” a favore dei titolari di un certo pacchetto di azioni privilegiate.

La giurisprudenza che ha analizzato tale fenomeno si è concentrata soprattutto sulla natura giuridica e sulle modalità di circolazione degli stessi: “ i libretti di buoni vacanze al portatore spettanti al titolare del certificato rappresentativo di un certo numero di azioni privilegiate, non sono documenti autonomi rispetto

²⁸ MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., Sez. Civ.*, XI, Torino, 1994, 490 s

²⁹ RECCO, *La multiproprietà*, op. cit., 1376 s.

ai titoli azionari cui si riferiscono, e pertanto la loro circolazione deve avvenire contestualmente alla circolazione delle azioni³⁰.

Altre formule particolarmente diffuse nella prassi che rappresentano similitudini con l'istituto della multiproprietà sono il c.d. "sistema a punti" o "club hotel". Attraverso tali schemi un soggetto accumula punti che gli danno il diritto di scegliere il periodo dell'anno in cui usufruire di soggiorni in *hotels*, villaggi, *residences* convenzionati.

Il diritto per l'acquirente di fruire di una vacanza potrebbe definirsi come a formazione progressiva, dato che esso non sorge subito ma solo nel momento in cui l'acquirente ha accumulato punti sufficienti da convertire in vacanza presso una delle strutture disponibili. Ancora, per l'acquirente accumulare punti, anche se in quantità sufficiente a godere di una vacanza, non equivale ancora ad un concreto esercizio del diritto di godimento, che avverrà invece solo nel momento in cui egli spenderà il suo capitale-vacanza accumulato, attraverso la scelta del periodo e del luogo di soggiorno tra quelli disponibili, ovviamente nel rispetto delle modalità che il promotore della iniziativa detta. Il punteggio che viene decurtato al titolare per il godimento della vacanza si basa sulla qualità dell'immobile, sul periodo dell'anno e sulla durata del soggiorno scelto³¹. In relazione a tali fattispecie, la dottrina ha rilevato come esse mirino ad assicurare agli utenti la possibilità di soggiornare in modo flessibile in strutture alberghiere, con la possibilità di modificare agevolmente il luogo ed il periodo di vacanza, mancando tuttavia in essi l'attribuzione al titolare di un

³⁰ Trib. Milano, 12 dicembre 1988, *Giur. It.*, 1989, I, 2, 364.

³¹ MUNARI, *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999.

diritto di godimento per un certo periodo di tempo, su una unità immobiliare determinata³².

Per quanto riguarda la c.d. multiproprietà “locativa”, detta anche multilocazione o multiaffitto, caratteristica peculiare di tale tipologia consiste nel fatto che essa attribuisce il diritto di godere di una porzione immobiliare a turno con altri soggetti, in virtù di un contratto di locazione. Il contratto in questione soggiace ai limiti dettati dagli articoli 1573 c.c. in termini di sua durata massima, non potendo oltrepassare i trenta anni, e art. 2643, n. 8) c.c. in caso di durata ultranovennale, dovendo essere trascritto ove il corrispettivo consista anche solo in parte in un canone annuale, oltre ad una quota fissa in unica soluzione; circostanza, questa, che esclude l’applicabilità della disciplina dettata dal codice del consumo in termini di multiproprietà, poiché il predetto codice prevede, come meglio si vedrà in seguito, che il corrispettivo del trasferimento del diritto di multiproprietà può essere rappresentato solo da un prezzo globale, ma non anche da un canone.

La forma di multiproprietà sopra descritta offre numerosi vantaggi per il titolare del diritto. Si pensi, ad esempio, alla facoltà di sublocare l’ alloggio o, ancora, alla possibilità di evitare i costi relativi alle spese per la manutenzione straordinaria che graverebbero se il rapporto avesse una più lunga durata; elemento che invece la differenzia dalla multiproprietà per c.d. ordinaria è rappresentato dall’assenza dei servizi che abitualmente non solo accompagnano quest’ultima, ma altresì molto spesso ne rappresentano l’elemento caratteristico. Un sottotipo della multiproprietà locativa è quella “invertita”, termine che lascia ben intendere come, in sostanza, in tale fattispecie i caratteri

³² ERMINI-LASCIALFARI-PANDOLFINI, *op. cit.*, 159 s.

peculiari siano capovolti rispetto all'ipotesi originaria; infatti, in quella invertita l'acquirente si riserva l'uso esclusivo del bene immobile in un determinato periodo dell'anno, solitamente limitato, mentre per gli altri periodi lascia al venditore la disponibilità di esso e la conseguente possibilità di locarlo a terzi per il restante periodo dello stesso anno ed anche di anni successivi. Il contratto con cui viene istituita la forma "invertita" per un verso attribuisce al venditore il diritto di fare i propri canoni locativi, mentre per altro verso produce per il compratore un evidente vantaggio, consistente nell'acquisto del diritto su di un immobile ad un prezzo ridotto per una durata limitata nel tempo; esso si rivela, in conseguenza, fonte di vantaggi reciproci per entrambe le parti del rapporto. Come si è rilevato in dottrina, per il tipo di locazione in esame si prevede un corrispettivo suddiviso in una somma fissa ed in una somma periodica, a differenza di quanto accade per il contratto di multiproprietà il corrispettivo è globale, e sia per la mancanza dei servizi che costituiscono, invece, unitamente al diritto di godimento, l'oggetto del contratto di multiproprietà; il che, allora, esclude l'applicabilità delle disposizioni in tema di multiproprietà.

Ultimamente si stanno diffondendo altri fenomeni che si presentano sotto molti aspetti simili alla multiproprietà quali il c.d. *co-housing* e le comunità di copresidenza e di vicinato elettivo; sono solo pochi anni che si assiste alla loro diffusione in Italia mentre nel nord Europa (dove il fenomeno è nato), negli Stati Uniti ed in Canada sono realtà consolidate già da tempo. Con le espressioni suindicate si fa riferimento a quegli insediamenti composti abitazioni private con spazi interni (salve collettive, micronidi, laboratori ed altri) o esterni (orti, giardini o altri spazi ancora) che vengono destinati alla

condivisione da parte di persone che si scelgono tra loro e, quindi, all'uso comune. Esse rappresentano le forme moderne e nuove di un antico vicinato solidale, riuscendo a coniugare il vantaggio tipico dell'abitazione privata, ovvero l'autonomia, con gli innegabili vantaggi che possono derivare da servizi, risorse e spazi condivisi, cui si aggiungono ulteriori vantaggi, sia dal punto di vista sociale sia da quello ambientale, visto il risparmio energetico, la riduzione degli sprechi nonché del traffico, veicolare e non, derivante dal fatto che molti servizi sono usufruibili in loco. Inoltre, il sistema di condivisione degli spazi, delle attrezzature e delle risorse in comune consente una maggiore socializzazione e cooperazione tra gli individui. Questi ultimi, a differenza dei multiproprietari, godono degli stessi beni comuni non a turno tra loro ma contemporaneamente. E' da sottolineare poi che, nella maggior parte dei casi, i co-residenti intervengono sia nella progettazione degli immobili sia nella costituzione della comunità che in relazione ad essi si forma, agevolando in tal modo i contatti e le relazioni sociali.

CAPITOLO II

Le esperienze extra-nazionali

1. L'esperienza giuridica francese: a) il modello azionario.

In materia di multiproprietà l'esperienza francese rappresenta un punto di riferimento, non solo per motivi di tipo cronologico ma soprattutto perché in Francia sono state affrontate e discusse questioni successivamente riproposte in tutti i sistemi giuridici di derivazione napoleonica, tra i quali quello italiano³³.

In Francia si sono delineati due diversi modelli di multiproprietà. Il primo si fonda sul concetto di comproprietà, ossia sulla contitolarità di un diritto reale consistente nel godimento turnario di un bene; modello rimasto poco diffuso nella prassi contrattuale. Il secondo modello, di gran lunga il più commercializzato, utilizza la forma e la struttura delle società, ai cui soci viene attribuito il potere di godere di beni societari. Le due formule di multiproprietà ora descritte affondano le loro radici in istituti giuridici utilizzati nei primi decenni del Novecento e finalizzati a consentire ai ceti medi l'accesso alla proprietà e all'abitazione. Si tratta del c.d. *methode de Grenoble* e il c.d. *methode de Paris*³⁴.

³³ ALPA, "Multiproprietà e vincolo alberghiero. In margine a talune pronunce dei giudici amministrativi regionali, in *Giur. It.*, III, 1, 1980, 1192.

³⁴ CHEVALLIER, *Commentaire de la loi du 18 juin 1938*, in *Dalloz*, III *chaier*, IV partie, 1939, 10 s.

Il primo consisteva in un modello acquisitivo della proprietà a carattere progressivo. La sua versione originale si componeva di cinque fasi: *a)* acquisto dell'area ad opera di uno dei partecipanti; *b)* cessione dei millesimi da parte dell'acquirente ad altri partecipanti e conseguente costituzione di una comunione di proprietà; *c)* mandato rilasciato dai comproprietari ad uno di loro per la edificazione dell'edificio; *d)* acquisto della proprietà dell'edificio man mano che esso viene ad esistenza, per incorporazione; *e)* una volta completato l'edificio, si fa luogo alla distribuzione delle singole unità abitative, sostituendo alla comunione un vero e proprio condominio³⁵. Gli inconvenienti della fattispecie erano principalmente due: la diffidenza delle banche a concedere crediti da garantirsi ipotecariamente su un bene indiviso, e la regola della unanimità che si doveva osservare per le decisioni di straordinaria amministrazione del terreno in comunione.

Il *methode de Paris*, invece, si incentrava sulla costituzione di una società tra i futuri comproprietari del complesso immobiliare; la società era costituita per iniziativa di un imprenditore o di un gruppo di imprenditori edili che riunivano gli aspiranti comproprietari, provvedevano ad ottenere i necessari finanziamenti, dando ipoteca su un immobile della società (di regola, sull'area da edificare), e ne curavano la costruzione; ad edificazione ultimata, la società si scioglieva e l'edificio, diviso in lotti, veniva assegnato in comproprietà agli ex soci; spesso accadeva che tra il momento della ultimazione dei lavori della costruzione e quello della estinzione dei debiti (antecedente allo scioglimento della società), intercorresse un periodo di tempo nel quale l'edificio veniva ceduto in godimento ai soci; pertanto, la titolarità delle azioni attribuiva un

³⁵ MALINVAUD-JESTAZ, *Droit de la promotion immobiliere*, Precis Dalloz, Paris, 1991, 13 s.

credito verso la società, consistente nel godimento perpetuo di una unità immobiliare di proprietà della società, previo contratto di locazione tra società e socio³⁶.

Dopo l'iniziale successo, anche tale modello entrò in crisi per via della diffidenza delle banche a finanziare tali attività visto che siffatto modello societario si temeva fosse invalido in quanto finalizzato non al perseguimento dello scopo lucrativo³⁷. Venne allora emanata la legge 28 giugno 1938 che sancì la validità delle c.d. "*sociétés d'attribution*", uno speciale tipo di società costituite per l'acquisto o la costruzione di immobili da assegnare ai soci in proprietà o in godimento, sebbene prive dello scopo della divisione degli utili. La legge rappresentò una vera e propria svolta nel sistema societario francese, e costituì la base di tutta la successiva regolamentazione delle società di multiproprietà in Francia. Essa stabiliva anche la possibilità di attribuire al socio una frazione dei beni sociali in godimento diretto, considerando il diritto in capo al multiproprietario come un aspetto del suo *status* di socio. Seguì una serie di leggi volte a dettare norme di tutela per gli acquirenti non professionali, imponendo al costruttore determinate garanzie³⁸.

Sebbene sia il modello di multiproprietà più diffuso in Francia, quello azionario presenta comunque degli inconvenienti. Innanzitutto, il diritto di cui è titolare il socio-multiproprietario ha natura precaria, tanto è che è stato

³⁶ VINCENTI, *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, Padova, 1992, 9-10.

³⁷ CONFORTINI, *op. cit.*, 1983, 52.

³⁸ NEGRI, *La multiproprietà nel sistema francese*, in *Contr. e imp.*, 1989, 635.

definito come “falsa ricchezza”³⁹. L’unico soggetto proprietario dell’immobile è infatti la società; ai soci spetta un diritto di godimento di natura personale, non trascrivibile sui registri immobiliari e dunque inopponibile ai terzi. Inoltre, trattasi di un diritto di godimento necessariamente temporaneo, essendo la sua durata legata a quella della società, e dunque destinato ad estinguersi in caso di scioglimento della società per una delle ipotesi previste all’art. ... cod. civ.

2. (segue): b) il modello reale.

A fronte di tali inconvenienti, a partire dagli anni settanta, parte della dottrina e la categoria dei notai hanno iniziato a percorrere la strada di una ricostruzione della multiproprietà in termini di realtà, al fine di consentirne la trascrivibilità dell’acquisto e la opponibilità verso i terzi del relativo titolo. Per evitare di confliggere col principio del numero chiuso dei diritti reali, si è cercato di delineare la multiproprietà come una diversa modalità del diritto di proprietà⁴⁰. In tale ottica, si è proposto l’utilizzo dell’istituto della comproprietà e della comunione (*indivision*). La equiparazione tra multiproprietà e *indivision* è stata facilitata con la legge 31 dicembre 1976, n. 76-1286, la quale ha previsto due forme di comunione: la *indivision subie*, di fonte legale-coattiva, e la *indivision voulue*, di fonte convenzionale. Con riferimento a questa ultima, è stata prevista la possibilità di stipulare una convenzione di indivisione di durata

³⁹ BENNE, *La propriété spatio-temporelle*, in *Pratique et evolution de la copropriété*, Atti del 73° Congresso dei notai di Francia, Strasburgo, 1976, 2481.

⁴⁰ NORMAND, *LA PROPRIÉTÉ SPATIO-TEMPORELLE*, in *Les chaires de droit*, vol. 28, 1987, 335.

anche indeterminata, facendo in ogni caso salvo il diritto di ognuno di chiedere la divisione giudiziale per “giusti motivi”⁴¹.

3. La multiproprietà nei Paesi di *common law*: a) l’esperienza nord-americana.

Nei Paesi di *common law* il fenomeno della multiproprietà ha incontrato meno difficoltà teoriche rispetto a quelle riscontrate nei Paesi di *civil law*. La maggiore flessibilità della *law property*, l’assenza del principio del numero chiuso dei diritti reali, la mancanza di limiti generali all’autonomia privata, sono fattori che hanno consentito una veloce diffusione del godimento turnario (*timeshare*) dei beni immobili⁴².

Nell’esperienza nord-americana, il *timeshare* si è realizzato mediante tre istituti: la *tenancy in common*, la *interval ownership* e la *fee simple*.

La *tenancy in common* consiste in una sorta di comunione in cui più soggetti sono titolari del diritto di godere e disporre a turno di una unità immobiliare. All’atto dell’acquisto, le parti sottoscrivono un separato accordo (*restrictive covenant*) che regola l’uso esclusivo dell’immobile per un periodo annuale determinato, la durata della comunione e l’indivisibilità della stessa durante la vita del titolare. Tale accordo è vincolante anche verso i terzi e gli aventi causa.

La *interval ownership* si configura invece come un tipo di condominio limitato nel tempo, i cui partecipanti acquistano immediatamente un diritto limitato nella durata.

⁴¹ ALPA, *op. cit.*, 1980, 1195.

⁴² MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., sez. civ.*, XI, Torino, 1994, 493.

Qualora poi la multiproprietà si costituisca attraverso un *fee simple*, l'acquirente acquista il diritto di proprietà piena ed assoluta su di un alloggio per un dato periodo dell'anno, senza che vi sia possibilità alcuna per i proprietari di chiederne la divisione⁴³. Un apposito regolamento (*declaration*) regola poi il funzionamento della multiproprietà: ripartizione delle spese, responsabilità per danni alle persone e alle cose, etc.

Uno degli aspetti maggiormente rilevanti è costituito dalla nutrita legislazione predisposta dai vari Stati degli U.S.A. a tutela dell'acquirente-consumatore. Le legislazioni statali sono generalmente ispirate alle regole uniformi contenute nei *model acts* predisposti dalla "National conference of commissions on uniform state law" e dal "National time sharing council". Tali modelli legislativi contengono norme principalmente poste a difesa del consumatore acquirente in multiproprietà; essi infatti prevedono mezzi di tutela (*remedies*) contro gli accordi iniqui (*unconscionable agreements*), norme in tema di amministrazione dell'immobile miranti a consentire la partecipazione dei multiproprietari alla gestione del complesso, garanzie ed obblighi di informazione a carico degli imprenditori, diritto di recesso per il consumatore (*cooling off period*), poteri di vigilanza da parte dell'autorità amministrativa del settore⁴⁴.

La maggior attenzione che si è mostrata nel sistema americano nei confronti degli aspetti che caratterizzano la fase successiva l'acquisto (dall'esecuzione dei "programmi di scambio" alle varie forme di amministrazione e di

⁴³ ALPA, *Aspetti della multiproprietà nell'esperienza nord-americana recente*, in *Riv. Dir. Civ.*, II, 1983, 73.

⁴⁴ ALPA, *op. cit.*, 1983, 74.

responsabilità che da quest'ultima possono scaturire) non si è avuta in Italia, ove per molto tempo gli interpreti si sono occupati della qualificazione del diritto piuttosto che degli aspetti connessi e successivi⁴⁵.

3.1. (segue): gli exchange programs.

Uno dei motivi cui è riconducibile il successo del *timesharing* sembra da ricercare nella facoltà concessa ai *purchasers* (acquirenti di multiproprietà) di usufruire di un articolato sistema di “scambio” (*exchange programs*) dei periodi assegnati ai medesimi⁴⁶.

La pratica conosce fondamentalmente due modalità di scambio: lo *space bank* e l' *interval selection*⁴⁷. Secondo il primo sistema, coloro che desiderano procedere all' *exchange* depositano il *timeshare period* in una “Bank” e – contestualmente o immediatamente dopo – prelevano altro *period*. Al fine di evitare gli squilibri derivanti dalla inevitabile disparità fra i singoli periodi (con alcuni che si “volatilizzano” all'istante ed altri che restano depositati “in eterno”), si limita il diritto del *purchaser* al prelievo dei *periods* ovvero si impone un conguaglio in danaro a carico di coloro che intendono scambiare il proprio (poco appetibile) periodo con uno più desiderabile.

⁴⁵ Emblematico della dell'atteggiamento della dottrina italiana è l' incipit del contributo di BRIDA-PASQUINI, L'amministrazione della multiproprietà in comunione, 67: “Trattando della multiproprietà, quello dell'amministrazione è un aspetto minore, dal punto di vista giuridico ed istituzionale, ...”.

⁴⁶ Cfr. Powell-Wolf, *Timesharing and interval ownership*, cit., Ch. 54F-9.

⁴⁷ Questi sistemi sono stati adottati dalle due più grosse *exchange companies* a livello mondiale: la *Resort Condominium International* che preferisce lo *space bank* e la *interval international*, la quale predilige la *interval selection*.

Diverso invece il meccanismo dell' *interval selection*. Il *purchaser* sottopone alla società di scambio (*Exchange company*) un elenco di *timeshares* (in ordine di preferenza) che intenderebbe scambiare con il proprio. Spetta poi alla seconda, nei limiti indicatigli dal primo, trovare la sostituzione più soddisfacente e disporre lo scambio.

La sempre maggiore rilevanza che questi programmi hanno assunto nell'ambito della commercializzazione di *timeshares* ha indotto i legislatori statali ad imporre severi obblighi di *disclosure* (informazione) anche per questo aspetto dell'operazione. In particolare, il *developer* (e la *Exchange company* che tratta direttamente con il *purchaser*)⁴⁸ ha l'obbligo di consegnare all'acquirente – insieme al *public offering statement* e comunque prima della sottoscrizione di qualsiasi contratto – un documento scritto (che talora deve essere persino approvato dall'eventuale *agency* competente) che contenga le informazioni reputate più utili per l'aderente.

Così, di regola, si richiede che venga chiaramente indicata la *Exchange company* che fornisce il servizio di scambio, informazione della ragione sociale e della sede della società, del nome di tutti i suoi amministratori e dirigenti, nonché della natura ed entità degli interessi e/o partecipazioni che la società (o suoi amministratori e dirigenti) ha nei complessi coinvolti nel programma di scambio⁴⁹.

⁴⁸ Di regola, le informazioni concernenti il programma di scambio debbono essere offerte dal *developer*; tuttavia, qualora l' *exchange company* tratti direttamente con il *purchaser*, tale dovere grava sulla medesima.

⁴⁹ Cfr. Florida Vacation Plan and Timesharing Act, Sec. 721.18 (1) (a), b) e c).

Altra notizia generalmente richiesta è l'illustrazione, per un verso, del rapporto esistente tra il contratto di trasferimento del *timeshare* e quello relativo all'*exchsange program*, per altro verso, del tipo di partecipazione, volontaria od obbligatoria, del *purchaser* al programma. In proposito, si rammenti, in primo luogo che è d'uso chiarire che l'accordo relativo all'*exchange program* è del tutto indipendente da quello di acquisto del *timeshare* e che, di regola, il predetto accordo specifica anche le conseguenze dell'eventuale cessazione dell'affiliazione del complesso turistico del *purchaser* al programma. In secondo luogo, raramente si prospetta un problema di obbligatorietà dell'adesione per il primo anno; di solito, infatti, i *developers* sono portati a garantire al *purchaser* l'associazione all'*exchange program* per detto periodo, cosicchè la questione circa la natura facoltativa o forzata della partecipazione si pone solo per gli anni successivi.

I *timesharing acts* e i *model acts* sogliono pretendere che, in relazione a taluni dati, che – più di altri – possono far sorgere negli acquirenti serie aspettative circa la bontà e convenienza dell'affare, vengano precisate le modalità di acquisizione e venga altresì precisato la loro eventuale natura solamente orientativa. Si pensi così agli obblighi di indicazione del numero di scambi realizzati durante l'anno; a quelli di precisazione, in termini percentuali, del rapporto tra gli scambi effettivamente realizzati e quelli richiesti; agli obblighi di certificazione dei dati da parte di società di revisione, e così via.

3.2. (segue): la rivendita (*resale*) del *timeshare*.

Negli Stati Uniti l'industria del *timesharing* ha prodotto, dai primi anni sessanta sino ad oggi, un crescente numero di complessi immobiliari. Questa massiccia presenza di *timeshares* sul territorio americano avrebbe dovuto contribuire, almeno teoricamente, ad alimentare anche il mercato della rivendita (*resale market* o *secondary*). Ciononostante, ad oggi, quasi tutte le operazioni di *timesharing* coinvolgono esclusivamente *developers*, da una parte, e *purchasers*, dall'altra parte, risultando del tutto residuali i trasferimenti di *timeshares* tra acquirenti⁵⁰.

La ragione di tale peculiare situazione è ricondotta alla ridottissima domanda, cui fa riscontro una ampissima offerta⁵¹. Il disinteresse del pubblico per il *resale market* discende, in primo luogo, dalla schiacciante concorrenza dei *developers*, le cui sofisticatissime attività promozionali e variegata agevolazioni finanziarie sono in grado di rendere le loro proposte, in ogni caso, più appetibili di quelle dei titolari di singoli *timeshare periods*; in secondo luogo, l'usuale lontananza della dimora di questi ultimi dal complesso immobiliare rende difficoltose le visite che il potenziale acquirente suole compiere prima di concludere il contratto.

Nonostante quest'asfitticità del *secondary market* del *timesharing*, negli Stati Uniti proliferano le *resale* compagnie, cioè le società che, verso il pagamento anticipato di un corrispettivo, offrono ai titolari di *timeshares* la possibilità di alienare i loro periodi di godimento.

⁵⁰ Cfr. Powell-Wolf, *Timesharing and Interval Ownership*, cit., Ch. 54F-10, nota 16.

⁵¹ Cfr. Stone, *The federal Trade Commission and Timeshare Resales Companies*, 24 *Suffolk University Law Rev.* 49, 52, 53, 1990, il quale rileva che nel 1988 I multiproprietari interessati a vendere il proprio *timeshare* erano 700.000, mentre la capacità di assorbimento annuale del mercato era inferior a 100.000 unità.

L'attività di questi enti è stata oggetto di attenzione da parte della *Federal Trade Commission*, la quale ha dimostrato interesse per le modalità di approccio (generalmente telefonico e postale) di coloro che intendono cedere i propri *timeshares*. In particolare, constatata l'aggressività con cui viene proposto il servizio di ricerca di potenziali clienti, spesso caratterizzata da ingannevoli promesse, la FTC ha inteso accertare eventuali forme di concorrenza sleale ovvero atti o pratiche commerciali sleali o ingannevoli delle *resale companies*, in violazione della Sec. 5 del *Federal Trade Commission Act*.

Una delle prime azioni intraprese dall' *agency* nei confronti di una *timeshare resale company* ha dato corso al caso *FTC v. Timeshare Owners Foundation, Inc.*, del quale vale la pena ricordare la vicenda in quanto esemplificativa delle modalità di approccio che la *Commission* reputa illegittime.

L'attività promozionale della *Timeshare Owners Foundation* era caratterizzata, da un lato, dalla promessa che il *timeshare* sarebbe stato venduto, a un prezzo elevato, entro un anno dall'adesione al programma di *resale*, dall'altro lato, dall'assicurazione – a garanzia della serietà del suddetto impegno – che la *Foundation*, in difetto di vendita, avrebbe trasferito all'aderente obbligazioni del debito pubblico per un valore di mille dollari. La campagna pubblica ebbe gli effetti desiderati: più di diciottomila titolari di *timeshares* acquistarono i servizi offerti dalla *Timeshare Owners Foundation* a un costo che variava da circa trecento a circa quattrocento dollari.

La *Federal Trade Commission* accertò però che nessun *timeshare* venne venduto entro l'anno e che l'effettivo valore delle obbligazioni promesse non

giungeva neppure a coprire le spese di adesione alla *Foundation*; per tale ragione, l'organismo federale diede corso ad un'azione giudiziale avanti la *United States District Court for the Middle District of Florida*. Al termine del procedimento, la Corte, ravvisando nell'attività promozionale della *Timeshare Owners Foundation* una palese violazione della *Sec. 5 del Federal Trade Commission Act*, ordinò a quest'ultima di informare i titolari di *timeshares*, in modo chiaro ed espresso, di tutti i termini e le condizioni degli impegni assunti dalla medesima in relazione alla *resale*, ivi compresa la natura e l'effettivo valore delle obbligazioni del debito pubblico, nonché le modalità con cui la rivendita dei *timeshares* sarebbe stata promossa. La *Foundation* fu inoltre condannata a versare ai propri clienti più di un milione di dollari, a titolo di risarcimento del danno.

E ancora, tra le vicende più recenti si ricordano quelle che hanno contrapposto lo Stato della Florida alla *Resort Timeshare Resales*, società di rivendita di *timeshares*, proponeva ai titolari dei medesimi di pubblicizzarne la vendita facendo intendere loro che, in considerazione della asserita elevata richiesta, i periodi reclamizzati sarebbero stati senz'altro venduti entro trenta o, tutt'al più, sessanta giorni; costo del servizio 395 dollari. Le corti della Florida accertarono che le "vittime" della società di *resale* furono 38.000, considerato che nessun *timeshare* fu venduto nei termini promessi, con entrate per la *Resort Timeshare Resales* di circa 13 milioni di dollari.

Per tale ragione, da un lato la *District Court of Appeal* della Florida ha confermato la condanna della società e di coloro che con la medesima avevano concorso nell'illegittima attività promozionale al pagamento di *civil penalties* per complessivi 150.000 dollari, dall'altro lato, la *Resort Timeshare* – a seguito

di transazione – ha restituito a ciascun cliente che aveva agito in giudizio tutte le somme a suo tempo ricevute.

4. L'esperienza inglese.

Nel Regno Unito, la multiproprietà si realizza mediante utilizzo del modello del *trust*. Il promotore, c.d. *developer*, trasferisce la proprietà dell'immobile ad un *trustee* – generalmente si tratta di enti finanziari o di società specializzate – affinché lo gestisca nell'interesse dei *beneficiaries*, a favore dei quali il promotore emette dei certificati comprovanti il diritto di godimento turnario. I *beneficiaries* sono dunque legittimati a godere di unità immobiliari determinate per periodi dell'anno predeterminati. Il *trustee* funge anche da depositario delle somme versate dai beneficiari per l'acquisto dei periodi di godimento⁵². In tal modo, l'unico soggetto dotato della piena titolarità della proprietà dell'immobile, con effetto segregativo, è il *trustee*, che acquista il diritto dal promotore e con la contestuale vendita da parte dello stesso promotore in favore dei multiproprietari. Questi ultimi assumono la qualità di beneficiari del trust ed acquistano il diritto personale di godimento nei confronti del *trustee* sull'immobile oggetto del trust. Si tratta di una fattispecie complessa ma che pone i multiproprietari al riparo dalle vicende personali del promotore ed evita qualsiasi tipo di contrapposizione di interessi tra *trustee* e beneficiari, visto che il primo non ha diritti di godimento sul bene. Inoltre, il *trustee* è anche *escrow agent*, ossia garante degli acquirenti multiproprietari limitatamente al deposito delle somme versate, nel caso in cui l'operazione negoziale sia condizionata

⁵² LUPOI, *Trusts*, Milano, 1997, 540.

all'acquisto da parte di un numero minimo di multiproprietari, o quando l'immobile non sia finito o non sia completamente arredato, o quando manchino ancora le formalità legali necessarie⁵³. E ancora, i beneficiari-multiproprietari hanno un diritto di sequela sui beni oggetto di trust in caso di violazione da parte del *trustee*, attraverso i rimedi del *tracing* e del *constructive trust*⁵⁴.

Il trust costruito per organizzare complessi immobiliari in multiproprietà, spesso assume la forma di *club trust*. Trattasi di schema contrattuale complesso che consiste nello attribuire la proprietà di un progetto ad una società indipendente che funge da *trustee* e che conserva la proprietà degli immobili a nome del club, di cui i singoli acquirenti di *timeshare* divengono automaticamente *membership* al momento dello acquisto. Il diritto di *membership*, materializzato in un certificato, attribuisce all'acquirente il diritto di godimento turnario di una unità immobiliare, nonché delle attrezzature del complesso. I membri sono rappresentati da una sorta di comitato eletto secondo lo statuto del club. Nei *timesharing-club* di solito è previsto il potere del club-*trustee* di chiedere ai beneficiari-multiproprietari versamenti per le spese di esercizio e di struttura, e di negare l'utilizzo del bene in caso di inadempimento⁵⁵.

Il *Timeshare Act* del 1992 ha predisposto un adeguato assetto di regole volte ad assicurare la corretta informazione delle parti ed il corretto funzionamento delle leggi di mercato; ha riconosciuto all'acquirente il diritto di recedere dal

⁵³ MORELLO, *op. cit.*, 1994, 516.

⁵⁴ SMORTO, *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47CE*, in EDP, 1999, 290.

⁵⁵ MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., Sez. civ.*, XI, Torino, 1994, 516.

contratto per un periodo non inferiore a quattordici giorni dalla data di conclusione del contratto stesso (*cooling-off period*) ed ha previsto per il venditore l'obbligo, penalmente sanzionato, di informare l'acquirente circa il suo diritto di esercitare il recesso.

CAPITOLO III

Disciplina del contratto di multiproprietà

1. Disciplina di derivazione comunitaria.

Dato inconfutabile, sotto gli occhi di tutti, è che il sistema delle fonti del diritto è oggi segnato da un accentuato pluralismo giuridico e dalla progressiva erosione del dogma della statualità del diritto. Nell'ambito del diritto privato il fenomeno della *decodificazione* a fronte dell'entrata in scena di leggi di settore, è stata ancor più accentuata dalle fonti di origine comunitaria.

In attuazione della direttiva CEE del 26 ottobre 1994, n. 47, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili, si è adottato il d. lgs. del 9 novembre 1998, n. 427. Provvedimento dall'importanza duplice: non solo attribuisce veste legale tipica ad un contratto frequente nella pratica anche se atipico, ma predispone nel contempo un nuovo regime di tutela per il consumatore.

Più specificamente, si sono evidenziate tre linee guida che a livello comunitario si sono ritenute fondamentali per una effettiva tutela dei consumatori: l'obbligo per il venditore alla più dettagliata informazione possibile nella fase delle trattative (art. 2 del decreto); la possibilità del consumatore di recedere, anche *ad nutum* dal contratto (art. 5); il divieto per il venditore di esigere dall'acquirente somme di denaro a qualsiasi titolo fino alla scadenza del termine concesso per l'esercizio del diritto di recesso (art. 6).

Anzitutto il legislatore provvedeva a definire la multiproprietà come “*contratto della durata di almeno tre anni col quale, verso il pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce, o si promette di costituire o trasferire, [...] un diritto reale o altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo di tempo determinato o determinabile dell’anno non inferiore ad una settimana*” (art. 1). Come si legge nella relazione al provvedimento normativo, si tratta di una nozione volutamente ampia, che non individua la precisa natura giuridica del diritto oggetto del contratto, al precipuo fine di ricomprendere nell’ambito applicativo del decreto le diverse forme di multiproprietà che offre oggi il mercato.

Venditore è la persona fisica o ente che, nell’ambito della sua attività professionale, costituisce o trasferisce il diritto oggetto del contratto; *acquirente* è invece la persona fisica che non agisce nell’ambito della sua attività professionale in favore della quale si costituisce o trasferisce il diritto. Per *immobile* si deve intendere il bene immobile, o parte di esso, con destinazione di uso turistico-ricettivo.

L’art. 2 contiene l’elencazione degli elementi che devono essere indicati nel documento informativo che il venditore deve consegnare alle persone interessate. In particolare, il documento deve indicare con precisione: *a)* il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio; *b)* l’identità e il domicilio del venditore; *c)* la descrizione dell’immobile e la sua ubicazione, gli estremi dei titoli urbanistici abilitativi, le leggi regionali che regolano l’uso dell’immobile ad uso vacanziero-ricettivo; *d)* i servizi e le strutture comuni con le relative condizioni di utilizzazione; *e)* le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell’immobile,

nonché in materia di amministrazione e gestione dello stesso; f) il prezzo che l'acquirente dovrà versare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto, la stima dell'importo delle spese a carico dell'acquirente; g) le informazioni circa il diritto di recesso del contratto e le modalità per ottenere ulteriori informazioni; se l'immobile è in costruzione, occorre indicare oltre agli estremi della concessione edilizia, anche lo stato di avanzamento dei lavori e le garanzie relative al rimborso dei pagamenti già effettuati, in caso di mancato completamento dell'immobile.

Il venditore non può apportare modifiche agli elementi del documento, a meno che le stesse non siano dovute a circostanze indipendenti dalla sua volontà.

Oltre agli elementi del documento informativo sopra menzionati, il contratto, che deve essere concluso per iscritto a pena di nullità, deve contenere anche l'identità e il domicilio dell'acquirente, il periodo di tempo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto, la previsione di una clausola che escluda per l'acquirente ulteriori oneri, obblighi e spese, la data e il luogo in cui il contratto è firmato.

2. La direttiva 2008/122/CE e adeguamento del diritto interno.

Nel quadro di un complessivo processo di modernizzazione del diritto comunitario del consumo, la direttiva 2008/122/CE⁵⁶ sulla tutela dei consumatori ha introdotto una nuova regolamentazione dei contratti di multiproprietà, finalizzata a perfezionare e ad ampliare il sistema delle tutele

⁵⁶ Per una prima analisi dei principali contenuti della direttiva *de quo* cfr. TESTA, *La nuova direttiva comunitaria in materia di multiproprietà*, in *Imm. E proprietà*, 2009, 281 s.

previste dalla direttiva 94/47/CE⁵⁷. Essa presenta sì elementi di significativa continuità, ma anche di rilevante innovazione rispetto al precedente quadro normativo.

Come noto, a dispetto della preminente diffusione dei contratti di multiproprietà nel settore turistico, la direttiva 94/47/CE prevedeva un modello “neutro” di schema contrattuale, ammettendone l’applicazione anche ad immobili con diversa destinazione d’uso⁵⁸. Nel tentativo di estendere i meccanismi di tutela a nuove figure contrattuali emerse nella prassi commerciale, la nuova direttiva, pur non richiedendo espressamente la destinazione d’uso ricettiva dell’alloggio in multiproprietà, realizza l’estensione degli strumenti di protezione dell’acquirente in multiproprietà a prodotti affini utilizzati nel settore delle vacanze, come per esempio nel caso del “*prodotto per le vacanze di lungo termine*”⁵⁹. Intendere l’ambito di applicazione della direttiva limitato ai soli immobili con destinazione turistico alberghiera contraddirebbe la *ratio* stessa della direttiva, che è volta ad incrementare il livello di tutela dell’acquirente. In tal senso milita il silenzio del legislatore.

⁵⁷ La direttiva era stata preceduta da una proposta del 7 giugno 2007 che raccomandava alla Commissione di adottare misure per risolvere i problemi dei consumatori di prodotti a tempo parziale. Cfr. BATTISTELLA, *La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore vacanze*, in *Imm. E proprietà*, 2007, 786 s.

⁵⁸ ALPA, *Il recepimento della direttiva comunitaria in materia di multiproprietà: un’analisi comparativa*, in *Europa dir. Priv.*, 1998, 201.

⁵⁹ Ai sensi dell’art. 2, co. 1, lett. B), direttiva 2008/122/CE, vi rientra ogni contratto di durata superiore a un anno secondo cui il consumatore acquista a titolo oneroso il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi.

In ogni caso, è indubbio che l'uso turistico del bene sia assai significativo e che il provvedimento in questione si inserisca nell'ambito delle misure di promozione del turismo e di tutela dei fruitori di servizi turistici; lo si desume dalla realtà economica che ha fatto da sfondo al nuovo intervento normativo, dal titolo, dallo specifico statuto di regole predisposto per alcuni prodotti del settore vacanze. La considerazione che il turismo svolge un ruolo sempre più importante nelle economie degli Stati membri è una delle cause per cui si è giunti all'adozione di una direttiva, al fine di incoraggiare la crescita e la produttività delle multiproprietà e dei "prodotti per le vacanze di lungo termine" mediante l'adozione di norme comuni.

Alla base del nuovo intervento normativo vi è dunque l'esigenza di miglioramento⁶⁰ del precedente quadro legislativo e di ulteriore omogeneizzazione delle esperienze nazionali, ma anche in ragione dell'esperienza della precedente direttiva in materia che ha mostrato come alcuni aspetti (quali l'informativa precontrattuale, l'esercizio del diritto di recesso, il divieto di pagamenti anticipati), a fronte della dimensione economica sempre più significativa⁶¹ avessero bisogno di essere chiariti e aggiornati.

⁶⁰ I limiti della direttiva 94/47/CE circa l'inidoneità della tutela minimale degli operatori del settore erano già stati evidenziati da molti, *ex multis* VINCENTI, *Attuazione della direttiva comunitaria sui contratti relativi alla c.d. multiproprietà*, in *Nuove leggi civ. e comm.*, 1999, 50.

⁶¹ Secondo dati resi noti dalla Commissione Europea, sono circa 1.500 le strutture esistenti, per un totale di 85.000 unità immobiliari, con una crescita pari al 2% all'anno nei Paesi UE.

Già la Commissione aveva battezzato come “timidi”⁶² gli interventi nazionali all’indomani della direttiva del 1994, visto che molti si sono limitati a tradurre il contenuto della direttiva non discostandosi dal contenuto (minimo) della stessa, senza intenderla come occasione di emanazione di un *corpus* normativo omogeneo.

Altro dato caratterizzante la nuova direttiva emerge dall’intitolazione stessa del provvedimento che si riferisce non solo alla multiproprietà ma anche a contratti relativi ai “prodotti per le vacanze di lungo termine” e ai contratti di “rivendita” e “scambio”, ossia di nuovi prodotti turistici che mancavano di regolamentazione.

Il provvedimento in esame va inquadrato in un generale disegno di modernizzazione del diritto di consumo di matrice comunitaria, sia dal punto di vista della tutela dei consumatori nelle varie fasi contrattuali, sia dal punto di vista del grado di concorrenzialità ed efficienza complessiva del mercato. L’obiettivo è quello di realizzare un effettivo mercato interno dei consumatori che raggiunga il giusto equilibrio tra un elevato livello di tutela dei consumatori e la competitività delle imprese. La Commissione, al fine di evitare la *frammentarietà* delle regole dovuta alla c.d. *armonizzazione minima* (posta in essere al fine di salvaguardare l’autonomia legislativa nazionale) ha

⁶² Cfr. la relazione sull’applicazione della direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo. La commissione ricorda anche come alcuni Paesi (Portogallo, Regno Unito, Greci e Francia), già prima della adozione della direttiva 94/47/CE, disponessero nei loro sistemi giuridici di statuti normativi circa il godimento turnario di beni immobili, addirittura con elementi ancor più protettivi di quelli previsti nella direttiva comunitaria (es. il *Timeshare act* inglese del 1992, il Decreto Lei n° 275/93 portoghese); Paesi che al momento del recepimento della direttiva hanno deciso di incrementare maggiormente il livello di protezione del consumatore.

adottato principalmente due tecniche: un “approccio verticale”⁶³ consistente nella revisione individuale delle direttive esistenti in tema di consumatori, e un “approccio orizzontale” consistente nell’adozione di uno o più strumenti-quadro per regolamentare aspetti comuni di regolamentazioni contraddittorie (si pensi alle definizioni di *consumatore* e *professionista*).

La direttiva in esame è sussumibile nello schema legislativo di “intervento verticale”, seppur presenti rilevanti novità anche in tema di *acquis* relativo al diritto dei contratti.

3. Il contratto di multiproprietà.

La direttiva 2008/122/CE non utilizza più l’espressione “contratto relativo all’acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili” ma quella più precisa di “contratto di multiproprietà”, quasi a voler testimoniare la volontà di riconoscere anche in via normativa un contratto “socialmente tipico”, come quello di multiproprietà. Tuttavia rimane silente in merito alla natura giuridica del diritto di multiproprietà, visto che l’art. 1, co. 2,

⁶³ Adattamento separato delle direttive agli sviluppi tecnologici e del mercato, migliorando la legislazione esistente con opportune revisioni. Gli svantaggi sono i tempi più lunghi richiesti per attuare tale approccio. Ecco perché la Commissione privilegierebbe un approccio orizzontale, attuabile laddove vi siano questioni comuni a tutte le direttive che fanno parte dell’ *acquis* relativo al consumatore, quali le nozioni di “consumatore”, “professionista”, la durata del periodo di riflessione, le modalità di esercizio del diritto di recesso. Assieme alle clausole abusive, esse potrebbero costituire la parte generale dello strumento orizzontale in merito ai contratti del consumatore.

lett. D) fa salve le disposizioni nazionali relative alla determinazione della natura giuridica dei diritti che si acquistano col contratto di multiproprietà⁶⁴.

Al di là della sostituzione delle figure di “venditore” e di “acquirente” con quelle di “operatore”⁶⁵ e “consumatore”⁶⁶, dal punto di vista soggettivo la direttiva si pone in continuità con quella del '94; l'ambito oggettivo, invece, ne risulta ampliato, estendendo la disciplina della multiproprietà a prodotti analoghi. Il riferimento a contratti di durata almeno triennali riguardanti l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili per un periodo annuo di godimento non inferiore ad una settimana faceva sì che risultassero esclusi dall'ambito di operatività delle tutele della precedente direttiva i contratti che pur annoverando soggiorni ripetuti nel tempo in un determinato alloggio, prevedessero una durata inferiore ai richiamati limiti temporali⁶⁷.

La nuova formulazione normativa (art. 69 Cond. cons.) definendo la multiproprietà come contratto di durata superiore ad un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più

⁶⁴ La maggior parte degli Stati membri si è astenuta dall'attribuire alla situazione giuridica soggettiva dell'acquirente di multiproprietà una specifica qualificazione. Fanno eccezione Spagna e Portogallo che hanno attribuito la natura di *diritto reale minore* al diritto di godimento a tempo parziale su un bene immobile, prevedendone la forma dell'atto pubblico.

⁶⁵ Ai sensi dell'art. 2, co. 1, lett. E) per *operatore* si intende una persona fisica o ente che agisce per i fini connessi alla sua attività commerciale, industriale artigianale o professionale, nonché chiunque agisca in nome e per conto di un operatore.

⁶⁶ Ai sensi dell'art. 2, co. 1, lett. F) è *consumatore* qualsiasi persona fisica che agisca per fini che non rientrano nella sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale.

⁶⁷ In senso critico sul punto v., MUNARI, *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999, 26, che evidenzia come la legge non si occupi di altre tipologie contrattuali la cui durata sia di soli tre giorni, corrispondenti al fine settimana.

alloggi, consente di ampliare il novero delle tutele anche a forme più brevi di soggiorno.

La sostituzione del termine “immobile” con quella di “alloggio” determina un ampliamento dell’oggetto del contratto, non più riferito agli immobili ma comprensivo anche di mobili registrati come nel caso di imbarcazioni, caravan, navi da crociera, roulotte, camper⁶⁸.

Come accennato, la direttiva interviene anche a livello “orizzontale” tramite l’estensione degli strumenti di protezione dell’acquirente di multiproprietà a prodotti affini utilizzati nel settore delle vacanze, a testimonianza della volontà del legislatore di approntare dei meccanismi di tutela validi per ogni modello di multiproprietà, prescindendo dalla finalità turistica dell’alloggio⁶⁹.

La prassi commerciale successiva alla emanazione della direttiva 94/47/CE ha registrato la diffusione delle adesioni ai c.d. *club vacanze*⁷⁰: si tratta di operazioni che non assicurano al contraente il diritto di utilizzazione di una unità immobiliare determinata, ma solo sconti o prelezioni per prenotazioni di vacanze o altre facilitazioni nell’accesso alla struttura ricettiva, e che dunque sono sprovviste degli strumenti di tutela tipici della disciplina sulla multiproprietà.

La rilevanza economica del fenomeno ha indotto pertanto il legislatore comunitario ad estendere la nuova direttiva ai contratti riconducibili alla

⁶⁸ Già il progetto di legge Irti di disciplina del settore della multiproprietà, predisposto dall’apposita commissione istituita con d.l. n. 1903 del 1985 prevedeva tale ambito oggettivo esteso ai mobili registrati.

⁶⁹ ALPA, *Il recepimento della direttiva comunitaria in materia di multiproprietà: un’analisi comparativa*, cit., 201.

⁷⁰ Diffusi soprattutto in Spagna.

fattispecie del “prodotto per le vacanze di lungo termine”, ossia ogni contratto di durata superiore ad un anno con cui il consumatore acquista a titolo oneroso il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio. Così facendo, l’acquirente usufruisce dello statuto di tutela dell’acquirente di multiproprietà (informazione, recesso, divieto di acconti, etc.).

Inoltre, la direttiva *de quo* ha espressamente disciplinato anche i “contratti di rivendita” in virtù dei quali un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell’acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine.

4. L’informazione precontrattuale e neoformalismo.

Il ruolo della informazione è di primaria importanza nei rapporti negoziali segnati da una situazione di asimmetria informativa tra le parti contraenti, finalizzata ad una adeguata valutazione degli effetti economici e delle implicazioni giuridiche legate alla stipula di un contratto⁷¹. La nuova direttiva avverte l’esigenza di rafforzare le tutele nella fase precontrattuale e, in particolar modo, la necessità di adottare specifiche cautele nella fase della promozione commerciale del prodotto turistico. A tal fine, a tutela

⁷¹ CAMARDI, *Contratti di consumo e contratti tra imprese. Riflessioni sull’asimmetria contrattuale nei rapporti di scambio e nei rapporti “reticolari”*, in *Riv. Critica dir. Priv.*, 2005, 549 s.; DE POLI, *Asimmetrie informative e rapporti contrattuali*, Padova, 2002; MACARIO, *Abuso di autonomia negoziale e disciplina fra contratti tra imprese: verso una nuova clausola generale?*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2005, I, 633 s.; VETTORI, *Libertà di contratto e disparità di potere*, in *Riv. Dir. Privato*, 2005, 743 s; ZOPPINI, *Il contratto asimmetrico tra parte generale, contratti di impresa e disciplina della concorrenza*, in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, II, 3021.

dell'affidamento dei potenziali clienti, l'art. 3 della direttiva (artt. 70 e seguenti del Cod. cons.) prevede che ove si offra al consumatore un contratto di multiproprietà (o relativo ad un prodotto per le vacanze di lungo termine, o un contratto di rivendita) venga chiaramente indicato lo scopo commerciale dell'iniziativa e che in qualsiasi momento sia garantita la possibilità e il luogo dove poter ottenere le informazioni in merito.

Accanto alla riaffermazione del dovere generale dell'operatore di fornire al consumatore, in maniera chiara e comprensibile, informazioni accurate, sufficienti e tempestive, in tempo utile prima che lo stesso sia vincolato da un contratto, il legislatore è entrato nel merito delle modalità con cui sono rese le informazioni. E' previsto uno strumento di standardizzazione ed omogeneizzazione dei doveri informativi, rappresentato da un apposito *formulario informativo* per ciascun prodotto vacanza, contenente una serie di informazioni sugli elementi di maggior rilevanza per il contratto che si intende stipulare. In questo senso il provvedimento in esame evidenzia il suo valore "sistematico" e si pone in continuità con le nuove regole di tutela del consumatore. Il rilievo dell'informazione ai fini di un'effettiva comprensione del regolamento di interessi che si va a costituire tra le parti emerge, altresì, dal vincolo che essa pone nella costruzione della successiva fattispecie contrattuale e dai limiti alle possibilità di modificazione, al momento della stipula del contratto, di quanto comunicato nella fase *ante contractum*. In piena continuità con la direttiva precedente, è stabilito che le informazioni formano parte integrante del contratto e non possono essere modificate, salvo che vi sia l'accordo esplicito delle parti, o qualora le modifiche siano causate da

circostanze eccezionali e imprevedibili, indipendenti dall'operatore, le cui conseguenze non avrebbero potuto evitare neanche con la dovuta diligenza.

In conclusione, può dirsi che la funzione principale delle norme sull'informazione è quella di salvaguardare il procedimento di formazione della volontà del consumatore, affinché maturi un consenso pieno e consapevole prima dell'eventuale formazione del vincolo contrattuale; flusso di notizie che il professionista deve trasmettere al consumatore e che concerne gli aspetti principali del contratto, quali l'operatore, l'oggetto del contratto, le sue caratteristiche, il prezzo, gli eventuali costi supplementari, il diritto di recesso, etc. (tutte informazioni elencate nell'art. 71 e negli allegati II-*bis*, *ter*, *quater*, *quinquies* del testo normativo).

A riguardo, però, c'è da fare una piccola critica. L'art. 71 si limita a prevedere che l'obbligo di informazioni debba essere assolto dall'operatore "in tempo utile prima che il consumatore sia vincolato dal contratto". La formulazione è generica e presta il fianco a casi in cui l'operatore fornisce al consumatore le informazioni a ridosso della stipula del contratto. Ipotesi in cui, sebbene formalmente assolto, dovrebbe ritenersi che il relativo obbligo sia rimasto inadempito, alla luce della *ratio* della norma.

Con riferimento alla forma con la quale devono essere fornite le informazioni, non si ritiene possano sorgere particolari dubbi interpretativi, visto che l'articolo in esame prevede che debbano essere fornite "su carta o altro supporto durevole facilmente accessibile al consumatore". E' evidente che il legislatore ha prescritto la forma scritta per l'assolvimento dell'obbligo in esame. In caso di inadempimento ne consegue una responsabilità

precontrattuale dalla quale può scaturire, oltre al rimedio risarcitorio, anche l'annullabilità del contratto in tutti i casi nei quali la violazione dei suddetti obblighi abbia avuto ripercussioni sulla formazione del consenso dell'acquirente.

5. La forma scritta *ad substantiam*.

L'art. 72 Cod. cons. prevede, oltre ad una serie di requisiti che il contratto deve contenere, anche una precisa prescrizione in merito alla forma che lo stesso deve rivestire: "Il contratto deve essere redatto per iscritto, a pena di nullità".

Non possono, pertanto, sorgere dubbi in merito alla circostanza che il legislatore ha voluto prevedere una chiara ipotesi di prescrizione di forma *ad substantiam*. La norma costituisce ulteriore tassello che si aggiunge a quel mosaico di disposizioni che, nel corso degli ultimi anni, soprattutto per quanto concerne i contratti tra consumatori e professionisti, ha dato luogo al fenomeno del c.d. "neoformalismo" negoziale, derogando al principio di libertà di forma del nostro ordinamento.

A differenza di altre disposizioni sulla forma, per la violazione delle quali il legislatore non prevede nessuna conseguenza espressa, l'art. 72 prevede espressamente la nullità per tutti i casi nei quali il vincolo di forma non sia rispettato.

6. Le diverse tipologie di recesso.

La disciplina del diritto di recesso rappresenta uno degli elementi maggiormente qualificanti del sistema delle tutele dell'acquirente di multiproprietà, dal momento che fornisce al consumatore un periodo di riflessione (*cooling off period*) necessario al fine di comprendere appieno i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto stipulato, valutando l'opportunità di sciogliersi dal vincolo, esercitando *ex post* un diritto di ripensamento (c.d. *ius poenitendi*) senza doverne giustificare l'esercizio.

Come noto, la precedente normativa è stata al centro di un vivace dibattito incentrato soprattutto sulla qualificazione giuridica dello *ius poenitendi* e sulla sua rilevanza sul piano del procedimento di formazione del contratto ovvero su quello di un rapporto già costituito, con conseguente assimilazione alla categoria codicistica del recesso⁷². Nella prospettiva della nuova direttiva, la finalità delle nuove regole in materia di multiproprietà deve essere quella di rendere chiara ancora di più l'esistenza del diritto a recedere ed eliminare ogni complicazione al suo esercizio.

Il periodo in cui poter esercitare il recesso previsto dalla precedente direttiva era eccessivamente breve (soli dieci giorni)⁷³ ed eccessivamente diversificato da uno Stato membro all'altro, sì da palesare un'esigenza di armonizzazione. In questo senso l'art. 6 della direttiva stabilisce che gli Stati membri garantiscono

⁷² Per una sintesi dei diversi orientamenti sulla natura giuridica del recesso nella multiproprietà v. BENEDETTI, *La formazione del contratto e l'inizio di esecuzione. Dal Codice civile ai principi europei di diritto dei contratti*, in *Europa e dir. priv.*, 2005, 349; LUCCHESI, *sub art. 73*, in *Commentario del codice del consumo*, a cura di Vettori, 639 s.; DE NOVA, *Il recesso*, in *Tratt. Rescigno*, X, II ed., Torino, 1995, 637 s.; G. GABRIELLI, *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano, 1985; CALÒ, *Recesso e recessi nella multiproprietà*, in *Riv. Notariato*, 1999, 305; CHERUBINI, "Sul c.d. diritto di ripensamento", in *Riv. Dir. Civ.*, 1999, II, 697 s.

⁷³ ZENO-ZENCOVICH, *Nel nuovo regime della multiproprietà una tutela "debole" per il consumatore*, in *Guida dir.*, 1998, 47, 10.

al consumatore un periodo di quattordici giorni di calendario per recedere *ad nutum* dal contratto di multiproprietà, di prodotti per le vacanze di lungo termine, di rivendita o di scambio. A dire il vero, il prolungamento del periodo di recesso non rappresenta una novità assoluta ma era già conosciuto nel *Timeshare Act* del 1992.

L'effettività del diritto di recesso è realizzata sia tramite un rafforzamento degli accorgimenti per favorire la comprensione dell'esistenza del diritto, sia attraverso la semplificazione delle modalità di esercizio (nel contratto è incluso uno specifico formulario di recesso).

Estremamente garantista appare anche l'indicazione del *dies a quo* per l'esercizio del diritto di recesso, funzionale ad assicurare la decorrenza del termine dall'effettiva contezza, da parte dell'acquirente, del complessivo assetto di interessi che deriva dal contratto e a sanzionare la violazione delle regole di trasparenza. In genere, il termine iniziale corre dalla conclusione del contratto (sia preliminare che definitivo) ma, ove manchi la consegna di copia dello stesso, il termine decorrerà dal giorno in cui il consumatore riceve il documento contrattuale.

Il legislatore prende in considerazione anche due ipotesi patologiche: a) quella in cui non siano state osservate le modalità di compilazione e consegna al consumatore del formulario per il recesso, e b) quella in cui siano state violate le disposizioni sull'informativa precontrattuale. In tali casi, si ha un prolungamento del periodo di recesso: entro un anno e quattordici giorni se il formulario di recesso separato non è stato compilato e consegnato per iscritto al

consumatore; entro tre mesi e quattordici giorni se le informazioni previste non siano state fornite per iscritto, su carta o su altro supporto durevole.

Il rafforzamento della tutela del consumatore e, in particolare, la volontà del legislatore di evitare ogni ostacolo al libero esercizio dello *ius poenitendi* emergono sotto il profilo degli effetti del diritto di recesso: scioglimento del vincolo contrattuale, senza alcuna spesa né obbligo di restituzione del valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso.

Si evince come le caratteristiche strutturali del diritto di *ius poenitendi* siano sostanzialmente quattro: la sottoposizione del recesso al termine di decadenza di 14 giorni, la gratuità del relativo esercizio, la massima discrezionalità con cui il diritto può essere esercitato, l'irrinunciabilità da parte del consumatore al diritto *de quo*. E si considera validamente esercitato esclusivamente attraverso comunicazione scritta da inoltrare, su carta o altro supporto durevole che assicuri la prova della spedizione all'operatore.

7. Recesso e contratti di credito collegati.

Nella generalità dei casi, l'acquisto di multiproprietà viene realizzato nell'ambito di una più complessa operazione economica che va dalla stipula da parte dell'acquirente di contratti di credito o relativi ad altri servizi collegati alla multiproprietà; contratti che non trovano più ragion d'essere laddove l'acquirente si sia avvalso del diritto di recesso. L'art. 11 della direttiva (art. 77 Cod. cons.) fissa così la risoluzione automatica e senza alcuna spesa dei contratti accessori per il consumatore che abbia esercitato il recesso. La tutela del consumatore ne esce rafforzata visto che la caducazione automatica

riguarda non solo i contratti di credito ma qualsiasi contratto accessorio a quello di multiproprietà. Con questa previsione, quindi, dovrebbe essersi definitivamente risolta una questione sulla quale la giurisprudenza è stata per lungo tempo divisa. Secondo un orientamento, infatti, l'eventuale diritto di recesso esercitato dal consumatore, a prescindere dalla fattispecie negoziale sottesa, non era di per sé idoneo a sciogliere il vincolo relativo al contratto allo stesso collegato⁷⁴. Altra opinione, invece, fatta propria dal legislatore, riteneva lo scioglimento dei contratti collegati a quello per il quale si recedeva⁷⁵

Una volta ammessa l'esistenza di un collegamento negoziale funzionale tra il contratto di multiproprietà e quello di credito nel quadro di una operazione economica unitaria, sarebbe stata opportuna anche la previsione della caducazione dei contratti accessori anche nelle ipotesi di invalidità del contratto di multiproprietà⁷⁶.

8. Gli acconti.

Il legislatore comunitario, consapevole della necessità di tutelare la libertà di determinazione dell'acquirente di multiproprietà e il libero esercizio del diritto di recesso, senza condizionamenti legati alla problematica ripetibilità di eventuali acconti già versati, ha riservato ai singoli Stati membri il compito di introdurre misure idonee che vietino il versamento di acconti da parte dell'acquirente prima della scadenza del periodo di esercizio del diritto di recesso. Il nostro ordinamento ha fissato, a proposito, un divieto generale per il

⁷⁴ Cass. Civ., Sez. I, 8 luglio 2004, n. 12567; Trib. Torino, 11 dicembre 2007.

⁷⁵ Trib. Pordenone 20 luglio 2010; Trib. Trieste 14 settembre 2010.

⁷⁶ CALEO, *Decentramento normativo e contratti di multiproprietà*, Cedam, 2010, 121.

venditore, in sede di stipula del contratto, di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme di denaro, a titolo di anticipo, acconto o caparra, fino alla scadenza dei termini concessi per l'esercizio del diritto di recesso (art. 75 Cod. cons.).

Sarebbe preferibile favorire una lettura ampia dell'ambito di operatività del divieto, facendovi rientrare non solo la corresponsione di somme di denaro ma anche di qualsiasi strumento di pagamento (assegno bancario, vaglia cambiario, carta di credito, bonifico).

E' stato però messo in luce⁷⁷ come, nell'ottica delle imprese, il divieto assoluto di acconti si ponga in frontale contrasto con l'esigenza di remunerare l'investimento effettuato. Inoltre, esso favorisce il rischio di comportamenti lassisti da parte dei consumatori stessi, inducendoli a stipulare tali contratti con la certezza di non dover far fronte a nessun anticipo. Taluni⁷⁸ avrebbero condiviso, invece, la apprezzabile scelta di creare, da parte degli Stati membri, un sistema di deposito di acconti presso un fiduciario (ad esempio un Notaio), che, in caso di esercizio del diritto di recesso abbia l'obbligo legale di porre immediatamente tali somme a disposizione dell'acquirente.

9. Il ruolo del notaio.

La esigenza di tutela del *consumatore* è progressivamente passata dalla necessità di preservare la consapevolezza del contraente, debole o

⁷⁷ MUNARI, *op. cit.*, 133, secondo cui vi sarebbe uno squilibrio tra il vantaggio assicurato all'acquirente e il forte onere di informazione imposto al venditore.

⁷⁸ CALEO, *Decentramento normativo e contratti di multiproprietà*, Cedam, 2010, 128.

disinformato, sul contenuto del contratto, alla necessità di evitare squilibri eccessivi (*rectius*, significativi), in assenza di negoziato individuale e contrario a buona fede. La dottrina si è interrogata sul ruolo che il notaio potrebbe assumere in termini di sicurezza ed efficienza nei contratti standardizzati stipulati dal consumatore⁷⁹.

Compito del notaio quello di verificare, ed eventualmente meglio esplicitare, la corrispondenza dell'atto al documento informativo in relazione al quale si è effettivamente determinato il consenso⁸⁰.

Al fine di comprendere meglio l'importanza di un intervento professionalmente qualificato, è opportuno sintetizzare il procedimento di conclusione del contratto di multiproprietà. Come detto, la fase precontrattuale è segnata da una informazione che sostituisce la trattativa e che rappresenta essa stessa il contenuto del contratto. La forma scritta che il legislatore prescrive per l'informazione, anche qualora questa riguardi contratti tradizionalmente veloci e che non prevedono la forma scritta come elemento di struttura del contratto, sembra testimoniare non solo la sua funzione informativa ma anche la visibilità del contratto il cui contenuto corrisponde all'informazione stessa. La formalizzazione del contratto nell'atto notarile rappresenta l'ultimo momento nel quale il consumatore, venendo messo perfettamente al corrente della portata delle proprie scelte, può decidere di cambiare idea⁸¹; inoltre, garantisce la validità e l'efficienza del contratto, ne incrementa la trasparenza e il grado di consapevolezza del consumatore. L'obbligo di indagare la volontà delle parti,

⁷⁹ MORELLO, *Notariato e tutela del consumatore*, in *Notariato*, 1995, 221

⁸⁰ BETTI, *Interpretazione dell'atto notarile*, in *Riv. Not.*, 1960, I, 1.

⁸¹ CACCAVALE, *Le funzioni notarili nella logica di mercato*, in Consiglio nazionale del Notariato, *Relazione al XXII Congresso Internazionale del Notariato Latino*, Roma 1998, 220.

l'obbligo di consigliare le parti in ordine a tutte le criticità poste dalla contrattazione, l'obbligo di spiegare il contenuto dell'atto e di leggere tutto il contratto alle parti, sono doveri a carico di ogni notaio idonei a garantire una sufficiente trasparenza nelle contrattazioni e a porre ulteriori presidi a garanzia del consumatore. Vantaggi che rendono il cliente di un notaio, sia in Italia che in Francia che in Germania, un cliente assistito in modo privilegiato.

In ordine alle clausole abusive, l'intervento di un notaio non può valere di per sé ad affermare che le clausole del contratto siano "negoziato"⁸²: un conto è l'informazione sul contenuto delle clausole, un conto è la negoziazione delle stesse. L'intervento del notaio può evidenziare il carattere abusivo di determinate clausole, condurre le parti a negoziare effettivamente determinate parti del contratto, dando conto della trattativa in atto così da renderle efficaci⁸³. Il fatto che si precisi in atto la negoziazione di una clausola (ad esempio, una fideiussione bancaria a garanzia degli anticipi in caso di risoluzione o fallimento del venditore) può rendere legittime e valide altre clausole che altrimenti sarebbero state valutate come abusive, se nel quadro complessivo dei diritti e degli obblighi possa ritenersi raggiunto un diverso e soddisfacente equilibrio (le clausole astrattamente abusive potrebbero essere

⁸² In senso contrario, Cass., ord. 28 agosto 2004, n. 17289, in *Nuova giur. Civ. comm.*, 4, 2005, 601-605, con nota di CERESOLA, ove si sostiene che non possono essere considerate predisposte unilateralmente le clausole inserite o richiamate in un contratto stipulato per atto pubblico, le quali, anche se vessatorie, non avrebbero bisogno di una specifica approvazione per iscritto. Secondo l'Autore, invece, non sarebbe sufficiente la garanzia dell'atto pubblico per rendere esistente una trattativa che non c'è stata, dal momento che il contratto, anche se pubblico, rimane un contratto per adesione. La specifica sottoscrizione sarebbe richiesta per richiamare l'attenzione del consumatore sul contenuto particolarmente oneroso e gravoso per il consumatore.

⁸³ Secondo il prevalente orientamento dottrinario, la redazione dell'atto pubblico non dovrebbe precludere l'applicazione dell'art. 1341, co. 2, c.c.

ritenute come un'equa contropartita a favore dell'impresa a fronte delle maggiori garanzie concesse)⁸⁴.

Fermo restando come ovvio che permangono altresì i tradizionali compiti rimessi al suo intervento, pur sempre di primaria importanza, anche nel caso di un contratto di multiproprietà, quali principalmente l'accertamento della libera disponibilità dell'immobile, l'accertamento entro il suo ambito di controllo, in ordine alla veridicità dei dati forniti dai contraenti (e, in primo luogo, dal venditore), l'accertamento dell'identità delle parti ed il conferimento di certezza sulla data di conclusione del contratto, oltre che il controllo sulla legalità dell'assetto di interessi perseguito dai contraenti.

L'intervento del notaio assume anche la specifica connotazione di momento di completa chiarificazione dell'effettivo significato dei dati espressi nel documento informativo e di controllo della rispondenza a quest'ultimo del contenuto negoziale, con ciò corroborando, da un lato la funzione di trasparenza e responsabilizzazione cui è preordinato l'obbligo di preventiva informazione, dall'altro riducendo sensibilmente il rischio di diseconomie, connesso con la possibilità per il consumatore di recedere dal contratto che fosse carente dei necessari requisiti. Si determina così la proiezione dell'intervento del notaio anche nella fase postcontrattuale, in quanto la completezza delle informazioni e la loro piena comprensibilità, nonché la congruenza del contratto alle informazioni che il consumatore abbia

⁸⁴ MORELLO, 225 op. cit.

preventivamente ricevuto si rivelano (anche) funzionali alla sua corretta esecuzione⁸⁵.

In questo panorama, l'intervento del notaio dovrebbe rendere ipotesi di scuola quella relativa alla difformità tra contenuto del contratto e contenuto promesso, il che ha consentito, come già detto, di guardare in tal caso al consumatore "cliente di un notaio sia in Italia che in Francia, ed in Germania, come un cliente assistito, e assistito in modo privilegiato". L'ordinaria diligenza professionale non solo impone una verifica di "conformità" tra documento e contratto, ma impone altresì una verifica sulla effettiva presenza nel contratto del complesso di informazioni idonee a consentire, secondo il dettato legislativo, la consapevolezza sulla convenienza economica dell'operazione attraverso l'indicazione vincolante degli elementi prescritti. E dell'adempimento di tali doveri il notaio deve ritenersi responsabile, in via di principio, sul piano professionale, ancorchè non dal punto di vista disciplinare, in quanto l'atto e il suo contenuto non si rivelino espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico (art. 28. n. 1), Legge Notarile 89/1913, cfr. anche art. 78 Cod. consumo). Di certo se, al di là delle funzioni di certificazione e di conservazione, l'intervento del notaio realizza l'interesse di indubbia rilevanza pubblica, all'ordinato e regolare svolgimento delle contrattazioni, in primo luogo mediante il controllo, che è suo compito precipuo, della conformità dell'atto ai principi ed alle norme inderogabili di legge, nella contrattazione di immobili in multiproprietà, come più in generale nelle contrattazioni in cui sia parte un consumatore, tale

⁸⁵ Così ROSSI CARLEO, *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile*, in *Notariato*, 627.

intervento si realizza anche in relazione all'istanza che viene ad assumere rilievo centrale, della "legalità linguistica" dell'atto, nel quale il contenuto minimo imposto dal legislatore deve non solo essere integralmente contenuto nel testo, ma deve risultare in maniera chiara e trasparente.

10. I programmi di scambio e le questioni annesse.

Come si è anticipato, la normativa italiana in tema di acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale su beni immobili non dedica attenzione alle questioni connesse alla fruizione degli stessi da parte dei multiproprietari. In particolare, in tema di programmi di scambio, lungi dal fornire una disciplina di dettaglio, quale quella riscontrabile nel sistema americano, la normativa italiana si limita a imporre, qualora la costituzione o la cessione del diritto all'acquirente coinvolga anche detti programmi, che il contratto di acquisizione chiarisca se la stipulazione comporti la possibilità o meno di parteciparvi, nonché i relativi costi qualora il sistema di scambio sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto.

In altri termini, capita di frequente che nell'atto di acquisto della multiproprietà sia previsto il diritto del multiproprietario di scambiare il proprio periodo di godimento con uno diverso o, addirittura, il medesimo periodo con quello relativo ad un diverso bene in multiproprietà sito in un'altra località.

Quindi, il bene oggetto dell'acquisto iniziale viene inteso come base per poter usufruire di vacanze in località diverse, al fine di rendere più agevole, per i titolari, il concreto godimento del proprio diritto.

Al difetto di una disciplina dettagliata del sistema di scambio, si aggiungono le questioni (non analizzate *funditus* dalla dottrina) discendenti dall'adozione, nella prassi commerciale italiana, dei medesimi schemi pratici adottati oltreoceano.

Un primo schema, detto “deposito prima” - simile all'americano *spacebank* -, prevede che l'acquirente – una volta associatosi ad una organizzazione di scambio, alla quale sono “affiliati” alcuni complessi in multiproprietà – metta “a disposizione” il proprio periodo, segnalando nel contempo il periodo con il quale intenderebbe effettuare lo scambio, in uno dei complessi affiliati. Detta “messa a disposizione” si realizza con il deposito del periodo in una “banca” e con l'attribuzione all'organizzazione del potere di assegnare a terzi l'utilizzo dei diritti dell'acquirente. Lo scambio avviene nel momento in cui altro multiproprietario deposita nella “banca” il periodo richiesto, e di tale deposito viene informato l'acquirente-istante (c.d. conferma di scambio)⁸⁶.

Il secondo schema di scambio è impostato sul criterio “richiesta prima – deposito dopo” e parrebbe elaborato sulla falsariga del metodo dell'*intervaselection*: il multiproprietario domanda lo scambio all'organizzazione, senza attribuirle alcun diritto di utilizzo del proprio periodo; lo scambio avviene solo in seguito al ricevimento da parte del multiproprietario della

⁸⁶ Si precisa che lo scambio avviene non necessariamente quando la banca contiene due richieste, ciascuna delle quali domandi la sostituzione del proprio periodo con quello dell'altra. E' sufficiente invece che una volta depositato in banca il proprio periodo ed inoltrata all'organizzazione la richiesta di quello prescelto, quest'ultimo venga depositato da altro multiproprietario. Quest'ultimo a sua volta attenderà che venga depositato il periodo domandato, e così via per tutti i partecipanti al programma di scambio.

comunicazione – anch'essa detta “conferma di scambio” – con cui l'organizzazione riferisce l'avvenuto reperimento di uno dei periodi richiesti.

Concretamente, il periodo di godimento di ogni aderente viene valutato con un punteggio che tiene conto del periodo dell'anno a cui fa riferimento, della località in cui è sito l'alloggio, dei servizi offerti, del numero di persone che ne possono usufruire e di alcuni altri elementi.

Orbene, in primo luogo è da domandarsi se il rapporto che si instaura tra l'organizzazione di scambio ed il multiproprietario tragga origine dal solo contratto associativo, cosicché l'acquirente, con l'iscrizione all'ente, da un lato, sarebbe tenuto a versare i contributi sociali richiesti, dall'altro lato, avrebbe la facoltà di fruire del programma di scambio, a condizione che osservi le regole all'uopo previste dal rapporto di associazione (quali quelle che impongono il deposito del periodo nella “banca”, l'indisponibilità dello stesso sino al momento dello scambio, ecc.)⁸⁷. In secondo luogo, resta da chiedersi, per un verso, se l'operazione di scambio, qualora fosse disciplinata dalla legge italiana⁸⁸, possa porre problemi di ammissibilità in considerazione della possibile indeterminatezza del multiproprietario che richiede (o richiederà) il

⁸⁷ In proposito sarebbe anche da verificare se, qualora l'organizzazione di scambio non operi in base ad un negozio associativo, il rapporto che si dovesse instaurare tra questa ed il multiproprietario fosse riconducibile ad un mandato conferito da quest'ultimo anche nell'interesse del terzo ai sensi dell'art. 1723, II comma, cod. civ. In tal caso, infatti, dovrebbe tenersi presente che la gestione degli scambi dei periodi effettuata dalla organizzazione mandataria avvantaggerebbe, oltre al multiproprietario-mandante, anche colui che – a sua volta – avesse depositato il proprio periodo nella “banca”, con l'obiettivo di sostituirlo con quello del mandante.

⁸⁸ E' da segnalare che i moduli di iscrizione italiani alle due principali organizzazioni di scambio a livello mondiale, la *Interval International* e la *Resort Condominium International*, prevedono l'applicazione del diritto inglese, qualunque sia la nazionalità del socio.

periodo offerto in scambio e, per altro verso, se allo scambio vero e proprio siano applicabili le regole in tema di conclusione del contratto.

Il secondo interrogativo sorge in considerazione del fatto che il multiproprietario che partecipa a un sistema di scambio non riceve, di regola una vera e propria accettazione da parte dell'altro multiproprietario, bensì la dichiarazione dell'organizzazione (di regola telefonica), con la quale si dà atto dell'avvenuto deposito del periodo prescelto e dell'avvenuto scambio. E' pertanto da domandarsi se il perfezionamento della fattispecie negoziale richieda per il multiproprietario abbia preventivamente autorizzato l'organizzazione a ricevere per suo conto la predetta dichiarazione, attribuendo a detto momento ricettivo efficacia decisiva per la conclusione dell'accordo, e se, qualora oggetto dello scambio sia un diritto reale su bene immobile, vi sia obbligo di forma scritta da assolversi mediante accettazione per iscritto da parte del multiproprietario consenziente alla sostituzione, ovvero mediante il rilascio di procura (quanto meno per scrittura privata) all'associazione affinché provveda ad accettare lo scambio in suo nome e per suo conto.

Più complessa, invece, la questione della determinatezza del multiproprietario con cui procedere allo scambio.

La dottrina tradizionale insegna che l'obbligazione debba nascere tra soggetti determinati⁸⁹: quantunque l'incertezza soggettiva possa investire il momento della formazione del vincolo, questo non può dirsi costituito fintanto che non sia avvenuta l'individuazione dei soggetti del rapporto. A dispetto di questa

⁸⁹ Ex multis: GIORGIANNI, voce *Obbligazioni (diritto privato)*, in *Noviss. Dig. It.*, XI, Torino, 1965, 585.

affermazione, tuttavia, il sistema interno sembrerebbe conoscere ipotesi di indeterminatezza soggettiva.

In particolare, si ammette che i soggetti del rapporto obbligatorio possano essere determinati *per relationem*. E' il caso delle obbligazioni *propter rem*, dove il titolare della situazione passiva dell'obbligazione viene individuato avendo riguardo alla titolarità del bene cui accede l'obbligazione reale: la persona dell'obbligato si determina "per rinvio alle situazioni attive che il soggetto occupa in un rapporto di natura reale"⁹⁰. In questi casi, infatti, si parla di ambulatorietà del rapporto o di mutabilità del soggetto.

Vengono, altresì, ammesse dal sistema le c.d. obbligazioni *in incertam personam*, ove il soggetto è determinato in un secondo momento. L'incertezza che caratterizza queste figure non sembra tuttavia essere intesa in senso assoluto; dall'insieme delle ipotesi, pacificamente ricondotte a questa peculiare figura di obbligazione, sembrerebbe possibile ricavare il principio per cui l'indeterminatezza, in realtà, o si caratterizza per essere frutto di una scelta tra una cerchia di soggetti comunque determinati (fattispecie ex artt. 631 e 778, Cod. civ.), oppure, è sinonimo di alternativa⁹¹. Le figure codicistiche che comunemente si fanno risalire a quest'ultima ipotesi – contratto a favore di terzo, contratto per persona da nominare, cessione di contratto – sono tutte caratterizzate dall'insorgere immediato del rapporto tra soggetti determinati che prestano il proprio consenso e predispongono l'assetto di interessi contrattuali.

⁹⁰ RESCIGNO, voce *Obbligazioni (diritto privato)*, in *Enc. Dir.*, XXIX, Milano, 1979, 163.

⁹¹ Cfr. RESCIGNO, *Obbligazioni*, cit., 166, secondo il quale: "la determinazione del soggetto attivo e passivo, che è apparsa indeclinabile esigenza del rapporto obbligatorio, è un dato sicuro anche nelle ipotesi di alternatività del debitore o del creditore...".

E' da domandarsi dunque se le esposte ipotesi di incertezza soggettiva, più che scalfire il principio della determinatezza dei soggetti del rapporto, non ne costituiscano la riprova. Dall'analisi sin qui svolta, parrebbe apparire infatti che tutte le volte in cui il sistema ha introdotto obbligazioni facenti capo a soggetti ancora incerti, ha poi voluto cautelarsi sotto altro punto di vista, "il che avviene: a) o mediante lo sdoppiamento degli obblighi e dei diritti del contratto; b) o mediante la sicura individuazione, entro una cerchia più o meno ristretta, della persona in origine indeterminata; c) o mediante l'accollo della responsabilità dell'esecuzione di contratto ad un soggetto determinato, in genere, cioè, a colui sul quale grava l'onere e il potere della designazione della persona incerta"⁹². L'accezione di indeterminatezza soggettiva sarebbe quindi ridimensionata e verrebbe intesa, in ogni caso, come relativa, riconfermando così il principio accolto nel nostro ordinamento giuridico secondo cui non può esistere una obbligazione con soggetti indeterminati *ab origine*, restando compatibile l'incertezza soggettiva con la sola fase di formazione del contratto⁹³.

Resterebbe invece da verificare se simili considerazioni possano considerarsi valide anche qualora l'operazione di scambio venisse ricostruita attraverso il meccanismo rappresentativo: il rappresentante (organizzazione di scambio) agisce in nome e per conto di un rappresentato (l'ipotetico multiproprietario che richiederà il periodo offerto in sostituzione) che deve essere ancora definito. In tal caso, il rappresentante, agendo, non effettuerebbe alcuna spendita del nome se non una *contemplatio incerti domini*, manifestando,

⁹² GIORDANO-MONDELLO, *Appunti sui negozi in incertam personam e sul contratto pro persona nominanda*, in *Giur. Sic.*, 1959, 102.

⁹³ In questo senso MESSINEO, *Il contratto in genere*, cit., 1968, 505.

quindi, l'inesistenza attuale di una controparte nel negozio da lui stesso posto in essere. In proposito, si rammenti che la dottrina ha manifestato perplessità sull'ammissibilità di un tale meccanismo: per un verso, si è sostenuto che "la legittimità e la possibilità dell'incertezza della persona deve restare circoscritta alla fase delle trattative; quando si procede a stringere il contratto, la controparte, evidentemente, esigerà di sapere con chi contrae e pretenderà che il rappresentante lo rilevi"⁹⁴, per altro verso, pur ammettendo astrattamente l'ammissibilità di accordi conclusi mediante la rappresentanza di una persona nota in favore di una persona ancora indeterminata, si esclude che una tale figura possa conciliarsi col nostro diritto positivo al di fuori dei casi eccezionalmente previsti dalla legge.

11. La rivendita della multiproprietà.

Qualora il venditore non sia una persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto di godimento a tempo parziale su beni immobili, bensì un ex-acquirente che intende cedere la multiproprietà a suo tempo comprata, il relativo contratto di cessione non è soggetto all'applicazione della normativa di derivazione comunitaria.

Resta dunque da verificare se tale disciplina coinvolga invece coloro che professionalmente offrono ai multiproprietari servizi diretti a promuovere o agevolare la cessione dei periodi di multiproprietà.

⁹⁴ MESSINEO, *Il contratto in genere*, cit., 246.

In dottrina pare che il problema non sia stato nemmeno sollevato; probabilmente perché il mercato nazionale della multiproprietà non sembra conoscere né il fenomeno della rivendita né, tanto meno, società che si adoperino in proposito. Ciononostante il legislatore delegato ha preso in considerazione tale questione.

Per un verso, nel Codice del consumo si precisa che, qualora la costituzione o la cessione del diritto all'acquirente coinvolga anche programmi di rivendita, il contratto di acquisizione debba chiarire se la stipulazione comporti la possibilità o meno di parteciparvi, nonché i relativi costi nell'ipotesi in cui il sistema di rivendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato.

Per altro verso, parrebbe affrontarlo in tema di ambito di applicazione soggettivo della normativa di tutela considerando "venditore" anche colui che, qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto: infatti, se è ben vero che l'ipotesi più ricorrente di promozione è quella che coinvolge il venditore professionale, l'inciso "in ogni caso" potrebbe supportare anche un'interpretazione della disposizione che ne consenta l'applicazione pure all'intermediario incaricato da un singolo multiproprietario che intende trasferire il periodo a suo tempo acquistato.

Orbene, in attesa di conoscere la posizione che prassi, dottrina e giurisprudenza assumeranno in proposito è da rilevare che – allo stato – il formante legale italiano potrebbe potenzialmente considerarsi più incisivo, in termini di tutela dell'acquirente, di quello d'oltreoceano. Invero, mentre nel sistema americano

– come si è osservato – il controllo dell'attività delle *resale companies* è di fatto rimesso alle azioni repressive della FTC la quale accerta eventuali forme di concorrenza sleale ovvero atti o pratiche commerciali sleali o ingannevoli, in Italia le società di rivendita, da un lato, se designate dal venditore, sono tenute a rendere noti i costi del servizio offerto, dall'altro lato, qualora venissero equiparate ai venditori, dovrebbero essere tenute a tutti gli obblighi previsti dal Codice del consumo.

12. L'amministrazione del complesso immobiliare e dell'unità abitativa.

Come si è osservato, la dottrina non ha mostrato interesse per l'aspetto gestionale della multiproprietà. Ciò non toglie che sia opportuno interrogarsi in merito agli aspetti problematici che possono coinvolgere la fase successiva all'acquisto.

In particolare, è da chiedersi se il momento amministrativo possa risentire delle diverse formule che il fenomeno multiproprietario ha assunto nella realtà italiana.

Così, nell'ipotesi di multiproprietà azionaria, ove il diritto di proprietà sul bene è riconducibile al solo ente, l'interrogativo riguarda la riducibilità delle questioni gestionali a mere vicende interne all'impresa. In altri termini, risulta opportuno verificare l'influenza dei multiproprietari, parti della compagine sociale, in relazione al procedimento di formazione del volere della società-proprietaria.

Nell'ipotesi di multiproprietà alberghiera, ove i multiproprietari sono comproprietari di un complesso immobiliare, con destinazione alberghiera, e stipulano con il gestore dell'albergo un contratto di affitto di azienda, è da domandarsi se il contratto d'affitto possa prevedere la facoltà dei comproprietari di incidere – secondo le modalità più disparate – sull'esercizio della gestione, se i medesimi possano esercitare tutti i diritti che la legge attribuisce al locatore⁹⁵, e se le determinazioni dei multiproprietari debbano essere assunte secondo le modalità previste dalle disposizioni in tema di comunione.

Qualora infine lo schema di multiproprietà adottato sia quello cosiddetto immobiliare, pare necessario verificare se sia possibile accostare la gestione di tale fenomeno a quella dell'amministrazione di condominio. In proposito, i pochi autori e l'isola giurisprudenza che si occupano dell'argomento assumono posizioni distanti. Taluni sono propensi ad avvicinare la figura del gestore del complesso in multiproprietà a quella dell'amministratore di condominio⁹⁶, spesso in base alla considerazione che l'unità immobiliare oggetto di multiproprietà sarebbe (sempre) inserita in un complesso a regime condominiale⁹⁷. Altri, invece, preferiscono avvicinare il gestore del complesso

⁹⁵ Cfr., in particolare, gli artt. 1571 e ss., cod. civ., e gli artt. 27 e s. della legge 27 luglio 1978, n. 392.

⁹⁶ Cfr. Trib. Napoli, 21 marzo 1989, in *Giust. Civ.*, 1989, I, 1216.

⁹⁷ Così ad esempio SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, cit., 90, il quale riferisce “la circostanza che nella maggior parte dei casi (almeno in tutti quelli che formano oggetto di pubblicità per le esigenze di mercato) la multiproprietà è inserita in un più ampio complesso condominiale: l'unità immobiliare ripartita pro-diviso tra i diversi multiproprietari fa parte, assieme ad altre unità che si trovano nella stessa situazione, di un unico condominio”.

all'amministratore della comunione⁹⁸. Altri ancora propendono per l'idea di un doppio amministratore, l'uno per l'unità immobiliare in multiproprietà, l'altro per le parti comuni del complesso⁹⁹. Alcuni autori infine tendono a "puntualizzare la sostanziale differenza" tra le figure dell'amministratore del condominio e di quello della multiproprietà, elencando le diversità tra le attribuzioni del primo, enucleate nei regolamenti predisposti dal venditore, e la disciplina codicistica dei poteri attribuiti al secondo¹⁰⁰. In particolare, sono sorti dubbi in ordine alla validità delle previsioni, di regola contenute nei regolamenti concernenti l'amministrazione dei beni del complesso immobiliare, che derogano alle norme richiamate dall'art. 1138, quarto comma, Cod. civ. e dall'art.72 delle disp. att. Cod. civ.; clausole che, in tema di deliberazioni, apportano deroghe alle maggioranze imposte dagli artt.1120 e 1136, Cod.civ.; che attribuiscono il diritto di voto a ciascun multiproprietario della medesima unità immobiliare, derogando così all'art. 67, secondo comma, disp. att. Cod. civ.; che consentono all'amministratore di essere nominato dal venditore e di mantenere la gestione per oltre un anno, in violazione dell'art.1129, secondo comma, Cod. civ.; e così via.

13. Usucapibilità della multiproprietà.

⁹⁸ Ad es. BRIDA-PASQUINI, *L'amministrazione della multiproprietà in comunione*, cit., 71.

⁹⁹ Trib. Bolzano, 9 agosto 1993, in *Resp. Civ. e prev.*, 1994, 292, con nota adesiva di Santucci; VINCENTI, *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*, in *Giur. It.*, 1990, I, 2, 199.

¹⁰⁰ Contrari all'assimilazione del gestore del complesso all'amministratore del condominio CALDIRONI, *L'amministrazione nel condominio e nella multiproprietà a confronto*, in *Riv. Giur. Ed.*, 1987, II, 2, 227; CUMINETTI, *La figura dell'amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. Locaz. Condom.*, 1988, 269.

La letteratura italiana, oltre a mostrare disinteresse per gli aspetti gestionali del fenomeno multiproprietario, non sembra prendere in seria considerazione neppure forme di acquisto del diritto che prescindano dal contratto; in particolare, difettano approfondimenti in merito alla possibilità di acquistare il diritto di multiproprietà a titolo originario.

I presupposti sull'ammissibilità dell'acquisto per usucapione sono esclusivamente: il riprodursi del possesso ad intervalli costanti, la conoscenza del possessore della limitatezza temporale del suo godimento e la possibilità di rientrare, di volta in volta, nella disponibilità della cosa¹⁰¹. In materia, dunque, sembra ragionevole una lettera aggiornata delle disposizioni codicistiche in materia di usucapione e, in particolare, dell'inciso contenuto nell'art. 1158, Cod. civ., secondo cui il possesso deve essere "continuato per vent'anni". Infatti, in ambito multiproprietario, il medesimo sarebbe da interpretare nel senso che il potere di fatto sulla cosa deve proseguire per venti anni solari, indipendentemente dell'ampiezza del periodo goduto dal possessore, che deve semplicemente essere il medesimo per ciascun anno. In altri termini, secondo tale interpretazione la continuità del possesso ai sensi del predetto articolo non dovrebbe venir meno ancorchè, durante gli intervalli, il bene venisse usufruito da altro soggetto.

Altra questione è quella relativa alle conseguenze dell'eventuale azione giudiziale promossa da uno dei legittimi multiproprietari nei confronti del possessore, prima del decorso del ventennio. In particolare, sarebbe da chiedersi se tali conseguenze possano dipendere dalla qualificazione che si voglia dare al fenomeno; se cioè riconducendo il fenomeno ad una forma di

¹⁰¹ Cfr. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, cit., 72, nota 2.

comunione, la domanda proposta dal multiproprietario possa interrompere il termine per l'usucapione rispetto (e se di esito favorevole giovare) a tutti i multiproprietari¹⁰², o se invece, avvicinando la multiproprietà a quelle figure che si caratterizzano per l'unicità del dominio del titolare durante il relativo periodo di godimento, i termini per l'usucapione debbano interrompersi solo in favore di colui che ha intrapreso l'azione giudiziaria.

¹⁰² Sul potere di ciascun comunista di agire a tutela della cosa comune, con l'unico limite della volontà contraria della maggioranza dei comproprietari, cfr. per tutti BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., 180.

CAPITOLO IV

Modelli di multiproprietà: vecchi problemi e soluzioni nuove

1. La proprietà e gli altri diritti reali.

I temi legati alla proprietà e quelli connessi agli altri diritti reali sono stati, soprattutto negli ultimi cinquant'anni, oggetto di una attenta revisione critica da parte della civilistica, forse anche per le implicazioni ideologiche e politiche ad essi sottese¹⁰³.

Si è definitivamente accolta la distinzione tra i diversi *tipi* di proprietà¹⁰⁴, tanto da non potersi più giustificare neanche da un punto di vista astratto una visione unitaria dell'istituto. Sono stati infatti individuati a riguardo regimi tra loro profondamente diversi che legittimano più qualificazioni del dominio. Si è così

¹⁰³ BERNARDINI, *Contenuto della proprietà edilizia*, Milano, 1988; SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, ne *Il Codice Civile. Commentario* diretto da P. Schlesinger, Milano, 1994; GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e comm.*, diretto da Cicu-Messineo e continuato da Mengoni, Milano, 1995; MATTEI, *La proprietà immobiliare*, II ed., Torino, 1995.

¹⁰⁴ Fondamentale al riguardo – come è noto – è l'opera di SALVATORE PUGLIATTI. Per quel che qui interessa, si veda *La proprietà nel nuovo diritto*, rist., Milano, 1954, segnatamente p. 145 s. E ancora, per una valutazione di tipo atomistico della proprietà, cfr. FIL. VASSALLI, *Il diritto di proprietà, Relazione al Primo Congresso Giuridico Italiano del 1932*, ora in *Studi Giur.*, II, Milano, 1960, 415 s., ed E. FINZI, *Le moderne trasformazioni del diritto di proprietà*, in *Arch. Giur.*, 1923, II, 52 s.

pervenuti alle endiadi di proprietà *mobiliare* e *immobiliare*¹⁰⁵ ed a quelle, che trovano riscontro testuale nella normativa, di proprietà *rurale* ed *edilizia*¹⁰⁶.

Con riguardo agli *iura in re aliena*, la civilistica italiana¹⁰⁷ in qualche caso ha prospettato una rilettura non tradizionale dei principi che reggono il fenomeno. In particolare si è posta in luce la carenza del tratto della *immediatezza* nel rapporto che intercorre tra il titolare dello *ius* ed il bene, dall'altro quello della *assolutezza* del diritto.

L'ipoteca e il pegno, secondo questa costruzione, sarebbero forniti del primo dato in quanto l'interesse del creditore non verrebbe raggiunto attraverso l'esercizio di un potere immediato sulla cosa¹⁰⁸. In altri termini si è sottolineata la circostanza per cui il creditore non può ottenere il soddisfacimento del proprio interesse direttamente dal bene (artt. 1963 e 2744 cod. civ.), ma deve concludere in senso a lui favorevole l'espropriazione. Proprio tale *iter* per questo ordine di idee renderebbe eccessivamente sfumato, se non addirittura impalpabile, il ricordato tratto della *immediatezza*.

Anche la servitù negativa sarebbe inidonea ad esprimere tale caratteristica. Il proprietario del fondo dominante, infatti, non trarrebbe vantaggio dal fondo servente in sé, quanto piuttosto fruirebbe di una limitazione alla libertà del titolare di quest'ultimo. Egli risulterebbe gravato dall'obbligo di non porre in

¹⁰⁵ In particolare, PUGLIATTI, *Beni immobili e beni mobili*, Milano, 1967, 35 s.; più di recente SCOZZAFAVA, *I beni e le forme giuridiche di appartenenza*, Milano, 1982, 84.

¹⁰⁶ Si vedano la Sezione II per la proprietà rurale, e la sezione V per la proprietà edilizia, del capo II dedicato alla proprietà fondiaria, del titolo II del Libro III del Codice.

¹⁰⁷ Cfr. in particolare M. GIORGIANNI, *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano, 1940; ID., voce *Diritti reali (diritto civile)*, nel *Noviss. Dig. It.*, V ed., Torino, 1960, 748 s.

¹⁰⁸ GIORGIANNI, voce, cit., 749.

essere un'attività contraria all'interesse che la servitù tende proprio a soddisfare. L'osservanza del comportamento negativo cui è tenuto il soggetto passivo del rapporto sarebbe da sola sufficiente a realizzare tale interesse, e ciò avvicinerrebbe fatalmente la vicenda in esame alla dinamica propria del rapporto obbligatorio¹⁰⁹.

Il dato dell'assolutezza sarebbe poi così evanescente da non riuscire ad individuare alcunchè. Anche in questo caso l'ipoteca (e più in generale tutte le garanzie reali) e la servitù vengono viste come figure esemplari per escludere la configurabilità del già ricordato tratto della *assolutezza*, e quindi dallo speculare dovere negativo dei consociati che dovrebbero astenersi dal turbare l'esercizio del diritto. In tali ipotesi non sarebbe infatti possibile riscontrare a carico dei terzi il dovere negativo cui ora si è fatto riferimento. Non nell'ipoteca, perché non si vede come il terzo potrebbe violare questo dovere; non nella servitù perché una eventuale turbativa nulla avrebbe di diverso dalla eventuale violazione inerente all'esercizio di un rapporto meramente obbligatorio riguardante il passaggio stipulato tra le parti ed avente ad oggetto due fondi.

Queste considerazioni critiche a loro volta sono state oggetto di revisione. Da un lato si è chiarito come in tema di servitù il dovere negativo a carico del terzo appare di importanza secondaria rispetto al diverso profilo attinente al potere immediato che scaturisce dal diritto stesso sulla cosa¹¹⁰.

¹⁰⁹ GIORGIANNI, op. cit.

¹¹⁰ In particolare da parte di GROSSO, in Grosso e Deiana, *Le servitù prediali*, in *Trattato dir. Civ. it.*, diretto da Vassalli, I, Torino, III ed. riveduta, 1963, 18 s.

In merito alla considerazione sui diritti reali di garanzia, si segnala che la garanzia non realizza in via diretta il soddisfacimento dell'interesse del creditore ma tende ad offrire la sicurezza che tale soddisfacimento in un modo o nell'altro si realizzerà. In altri termini, la garanzia del soddisfacimento dell'interesse del creditore è offerta dall'iscrizione ipotecaria.

In sintesi, può ritenersi che le categorie tradizionali dei diritti reali non sembrano superate, né peraltro si presenta la necessità di superarle sul piano pratico o sul piano dogmatico. Anzi, spesso la dottrina e la giurisprudenza riconducono nell'alveo dei diritti reali limitati situazioni soggettive di difficile inquadramento dogmatico. E' sufficiente a questo riguardo fare riferimento a figure quali la cessione di cubatura, la precostituzione di condominio, la edificazione sopra l'ultimo piano dell'edificio, gli spazi per parcheggio, che sono state inquadrate negli schemi della servitù, del diritto di superficie, del diritto reale d'uso.

2. Il numero chiuso come ingiustificato retaggio ideologico.

Ai fini dell'analisi della natura giuridica della multiproprietà (immobiliare), è indispensabile verificare la ammissibilità o meno di figure atipiche di diritti reali, figure cioè che prescindono in tutto o in parte dal disegno che di essi offre il Libro III del Codice¹¹¹. Come è noto, la nostra codificazione del 1865 sul punto è abbastanza vicina al *Code Napoléon*. Nell'art. 543 di quest'ultimo è

¹¹¹ La questione si pone tanto circa la ammissibilità di diritti reali diversi rispetto alle figure tipiche (è questo il tema del principio del *numero chiuso*), quanto in ordine alla configurabilità di una disciplina negoziale che incida sul contenuto proprio di un diritto reale tipico (è questo il tema del principio della tipicità dei diritti reali).

stabilito che si può avere sui beni un diritto di proprietà o un semplice diritto di usufrutto, ovvero soltanto quello di esigere una servitù. L'art. 578 ed i seguenti dettano il regime dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, mentre le servitù prediali vengono regolate dal Titolo quarto del Libro secondo (artt. 637 e ss.). Istituti quale la superficie sono trattati limitatamente (art. 553), altri come l'enfiteusi, non sono disciplinati affatto (perché affidati alla regolamentazione prevista nel *Code rural*); mentre gli articoli 2073 e seguenti scolpiscono soltanto i tratti fisionomici delle garanzie reali. Come si vede, la disciplina al riguardo è molto scarna, quasi essenziale, e costituisce una linea di frattura col sistema feudale. Sistema che attraverso l'introduzione di vincoli di natura reale sulla proprietà fondiaria in concreto aveva dato luogo a numerosi modelli di diritti reali limitati a favore della nobiltà. All'indomani della Rivoluzione francese¹¹² si cambiò verso tendendo alla eliminazione di tali diritti che rappresentavano altrettanti privilegi a vantaggio di una classe sociale da combattere oltre che sul piano ideologico, anche su quello economico. La

¹¹² In particolare ci si riferisce ai provvedimenti adottati dall'Assemblea nazionale la notte del 4 agosto 1789 che portano alla abolizione di tutti i privilegi feudali, anche quelli con caratteristiche di realtà quali: a) *mainmortes*, gravame a favore del signore, di cui rispondono i servi della gleba, e quindi spesso di natura personale, ma talvolta di carattere reale perché posto a carico dei beni, in forza del quale spesso la trasmissibilità di essi agli eredi è subordinata al pagamento di una tassa; b) *chevages*, decime di cui era gravata la gleba verso il signore, in genere di importo molto contenuto ma prova tangibile di asservimento; c) *corvées*, prestazioni dovute dai proprietari dei fondi. Sul punto, si veda GARAUD, *La Revolution et la propriété fonciere*, Paris, 1959, 15 s.

Discussa è l'etimologia della parola "mano morta" da "mano tagliata" o forse, come dall'esame delle fonti appare preferibile, mano (simbolo di potere e di autorità sulle cose) morta (priva perciò di queste caratteristiche) perché il servo non poteva liberamente (cioè senza dover corrispondere al signore il pagamento di una somma) disporre – soprattutto in campo successorio – dei beni di cui pure aveva la titolarità, tanto che si può arrivare a dire che *Le serf mort n'a nul hertier sauf son seigneur*, e il bene *mainmortable* diviene esso stesso qualificante uno stato di servitù, intesa naturalmente come asservimento del titolare del bene al signore.

successiva codificazione disegna un quadro essenziale ed organico dei diritti reali, ed è qui il dato della grande importanza del *Code Napoleon* a riguardo. Viene ad essere realizzato un insieme di norme addirittura più semplice di quello presentato dalla consolidazione dell'esperienza romana nel *Corpus Iuris* Giustiniano.

Il quadro ora tratteggiato consente di cogliere l'approssimatività della idea secondo cui nella codificazione francese, ed ancora oggi, nel sistema sarebbe rintracciabile il principio del numero chiuso dei diritti reali¹¹³.

Tale affermazione, oltre ad essere scarsamente conferente – perché l'elemento della tradizione non offre un contributo decisivo all'*iter* tendente a raggiungere il risultato dotato di maggior precisione riguardo – appare come si è detto approssimativa perché trascura dati, ad esempio quelli di natura sistematica, di grande importanza che perciò vanno considerati. Come ogni compilazione, il Codice napoleonico ha assolto, almeno in linea tendenziale, il compito di sistemare la materia trattata. Il risultato cui dà luogo detta sistemazione non può essere estraneo alle spinte ideologiche, culturali ed economiche che costituiscono le premesse ineliminabili di qualsiasi provvedimento normativo, in special modo se di tipo organico come quello ora

¹¹³ Affermazione difatti spesso contestata dagli storici del diritto: cfr. si veda Giuffrè, L'emersione dei "iura in re aliena" ed il dogma del "numero chiuso" dei diritti reali, Napoli, 1992, 1-33.

Per il diverso angolo di visuale relativo all'esame del dato storico che ha portato a valutare i diritti reali come categoria unitaria, RESCIGNO, *Introduzione al volume VII del Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, Vol. VII, Torino, 1982, p. VIII: "così si perpetua per una ragione che era politicamente valida per il legislatore rivoluzionario, l'equivoco concettuale della categoria unitaria dei diritti reali, di cui la proprietà sarebbe il diritto fondamentale (nel senso che i diritti limitati la presuppongono), e cioè il diritto dotato della più completa pienezza.

esaminato. Tali spinte (ed anche in questo caso la soluzione di tipo storico cui si può pervenire in proposito è scarsamente conferente) potrebbero anche aver effettivamente suggerito al legislatore napoleonico l'opportunità di disegnare un quadro normativo dove è possibile cogliere la "chiusura" del numero dei diritti reali. Questo stato di cose non può tuttavia oggi sottrarre l'interprete dallo svolgere una attività valutativa volta a considerare se detti presupposti tuttora permangono e, quindi, in definitiva a chiarire se dall'analisi dell'intero sistema si possa concludere o meno che anche attualmente viene riaffermarsi il principio del numero chiuso dei diritti reali. Le argomentazioni di tipo sistematico, più che le ricostruzioni esegetiche o economiche¹¹⁴, sono perciò quelle che a questo riguardo appaiono certamente di maggior interesse. Esse vanno pertanto esaminate con grande attenzione. Si ritiene¹¹⁵ che il nostro sistema non consentirebbe di configurare diritti reali nuovi o con regime parzialmente difforme rispetto a quello tipico da un lato, per l'attrito che queste figure troverebbero negli articoli 3, comma II, e 42, comma II, della Costituzione, dall'altro perché comunque un limite generale con riferimento alla questione in esame emergerebbe dai principi dettati dall'ordinamento in tema di ordine pubblico¹¹⁶. Tali tesi, pure autorevoli ed ampiamente

¹¹⁴ Riferibili per lo più alla vecchia dottrina. Si veda ad esempio, con riguardo alla incidenza della servitù sul valore del fondo servente, BIONDI, *Le servitù*, in *Trattato di dir. Civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1967, 135. I diritti reali atipici venivano visti per lo più come impedimenti allo sviluppo economico e quindi contrastanti con l'interesse superiore della economia. Sulla incidenza delle spinte fisiocratiche sul regime dei diritti reali nell'area europea durante il Novecento, COMPORTI, *op. cit.*, 209.

¹¹⁵ COMPORTI, *op. cit.*, 209; COSTANZA, *Numerus clausus dei diritti reali e autonomia contrattuale*, in *Studi in onore di Cesare Grassetti*, Vol. I, Milano, 1980, 421.

¹¹⁶ E' di grande interesse anche la considerazione secondo cui un divieto all'autonomia privata di dar luogo a diritti reali atipici che finirebbero per circoscrivere la piena proprietà, emergerebbe dall'art. 832 del Codice che indica come fonte dei limiti del diritto solo la legge.

argomentate, non sembrano tuttavia ostacolare in modo insormontabile la configurabilità di diritti reali atipici o l'ammissibilità di una o più deroghe negoziali al regime legale che è loro proprio. Quelle che muovono dal dettato costituzionale, in particolare, appaiono le più ampie e le più profonde.

Proprio la vastità argomentativa del dato richiamato può tuttavia dare luogo a qualche spunto di perplessità, soprattutto lì dove si fa riferimento al principio

Tale considerazione, tuttavia, non sembra si possa condividere. Il punto nodale è proprio questo: si tratta di vedere se l'ordinamento (non vietando) consenta all'autonomia dei privati di coniare diritti reali atipici, pure visti quali limiti al diritto di proprietà. E' evidente, infatti, come l'art. 832 si debba raccordare con l'art. 42 Cost. che individua nei limiti ora ricordati lo scopo di assicurare alla proprietà stessa la funzione sociale e quello di renderla accessibile a tutti (per una ricostruzione critica della relazione tra norma codicistica e quella costituzionale, v. Pollice, *Introduzione allo studio dei diritti reali*, Torino, 1999, 20 s.). Vista la stretta interdipendenza tra queste due norme, e data la lettura che alla prima di esse deve darsi alla luce del contenuto della seconda, appare legittimo ritenere configurabili accordi tra privati tendenti a dare luogo a diritti reali atipici che vadano nella direzione di far fruire del bene al maggior numero di consociati: si pensi ad un godimento turnario della cosa che consenta perciò la utilizzazione della stessa da parte di più soggetti. D'altro canto è noto che le matrici storiche e culturali che hanno influenzato la formulazione così liberale di questa norma della Costituzione siano state le risultanti delle preoccupazioni che hanno spinto i legislatori dell'Europa continentali, dalla Rivoluzione francese in poi, a sancire principi ordinamentali tendenti ad escludere il riaffiorare degli antichi privilegi feudali (decime, censi, etc.). Per un esame della Costituzione italiana, vista come compromesso tra le aspirazioni e le esigenze delle maggiori componenti della vita politica nazionale, v. l'ormai classico lavoro di GHISALBERTI, *Storia costituzionale d'Italia (1848/1948)*, Roma-Bari, 1998, 412 s.

Si vedrà più avanti, tale preoccupazione oggi non ha più ragion d'essere. Continuare a configurare divieti legali all'autonomia dei privati nel costituire diritti reali atipici invece di tendere a garantire la funzione sociale della proprietà, finisce per frustrarla. In definitiva, leggere le norme che verranno richiamate tra breve nel testo nel senso che esso legittimino i privati a coniare diritti reali non previsti dall'ordinamento e frutto di un procedimento interpretativo che tiene conto dei due secoli trascorsi dalla rivoluzione francese. Il limite della proprietà non viene più ad essere odiosamente imposto dalla autorità del principe e del feudatario, ma liberamente convenuto dal titolare che proprio così gode e dispone del diritto e che in tal modo consente che altri godano e dispongano, anche se più limitatamente del bene stesso.

sancito dall'art. 3 Cost., principio al quale è possibile ricondurre tutte le attente interpretazioni della legge ordinaria, anche quelle tra loro antitetiche. Il rinvio alla legge nella determinazione del godimento e dei limiti cui è soggetto il diritto di proprietà (art. 42) può infine essere inteso come richiamo di tipo primario, nel senso cioè che laddove la legge stessa non vieta in modo testuale o virtuale un atto di autonomia sul punto, al privato è lasciato lo spazio necessario e sufficiente per regolare nel modo che ritiene più idoneo il proprio assetto di interessi. Neanche il principio scaturente dal dato dell'ordine pubblico (art. 31 disp. Prel., 1229, 1343, 1354 Cod. Civ., e 747, n.7 e 804 del Codice di rito) sembra ostacolare la ammissibilità di diritti reali atipici o la configurabilità di una o più deroghe negoziali al loro regime legale. Pur volendo prescindere dalla eccessiva ampiezza argomentativa che forse pesa anche in questo caso sul principio richiamato, sembra difficile affermare che la configurabilità di diritti reali atipici, o tipici ma con regime parzialmente difforme da quello legale, urti con l'insieme dei valori fondamentali (i c.d. criteri ordinanti l'intero sistema ed in esso immanenti), che attualmente reggono come ineliminabile sostegno etico, la comunità sociale¹¹⁷. Torna ad emergere perciò la necessità di fare riferimento a dati più stringenti di tipo strettamente sistematico, per ammettere o negare la ammissibilità di diritti reali atipici.

Proprio la fedeltà alla norma non lascia esente da critiche l'opinione secondo cui si ravviserebbe a questo riguardo un limite dell'autonomia negoziale nel secondo comma dell'art. 1372 per il quale il contratto non produce effetti

¹¹⁷ OPPO, *Sui principi generali del diritto privato*, in *Le ragioni del diritto. Scritti in onore di Luigi Mengoni*, t. III, Teoria generale e miscellanea, 2015.

rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge, ponendosi in evidenza come la costituzione e le modifiche negoziali di situazioni reali atipiche sarebbero inammissibili perché – contro il dato testuale ad esso richiamato – risulterebbero *ex se* opponibili ai terzi¹¹⁸. Le critiche che possono muoversi a questa affermazione sono molteplici. Da un lato risulta difficile giustificare la circostanza per cui il limite ora posto in evidenza non dovrebbe valere in ogni caso, cioè tanto con riferimento agli atti tra vivi, quanto a quelli di ultima volontà ai quali però esso è sicuramente estraneo, stante il tenore dell'art. 1324 Cod. civ.

D'altro lato, può dirsi che seguendo l'ordine di idee qui criticato si finisce per sovrapporre arbitrariamente il dato della efficacia del negozio con quello della sua opponibilità¹¹⁹, mentre è appena il caso di sottolineare come tali elementi si articolino su piani diversi. Possono infatti configurarsi tanto negozi efficaci

¹¹⁸ La norma dell'art. 1372 è vista per l'appunto come limite alla ammissibilità di figure atipiche (nel senso che gli effetti derivanti dal contratto sarebbero circoscritti alle parti contraenti ed ai loro aventi causa, non ai terzi, mentre in questo caso tale esito sarebbe inevitabile trattandosi di diritti reali) da GIORGIANNI, op. cit., 151-152, nota n. 71. Questa costruzione è descritta ad esempio da COSTANZA, op. cit., 431 s., ed accolta da BURDESE, *Ancora sulla natura e tipicità dei diritti reali*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1983, II, 226.

¹¹⁹ Esattamente COMPORI, op. cit., p. 216, nota n. 44: "... la norma di cui all'art. 1372 c.c. riguarda il valore tra le parti del regolamento contrattuale e non anche la efficacia della situazione soggettiva che attraverso il contratto può essere acquisita: tale situazione soggettiva sarà regolata dai principi suoi propri e non da quelli disciplinanti l'atto di acquisto della situazione". Qui deve precisarsi che il dato di riferimento è quello della *opponibilità* del titolo, non quello della assolutezza del diritto che contribuisce a costituire l'oggetto, giacché la diversità dei piani attinenti alla efficacia del negozio e alla assolutezza del diritto in oggetto è talmente evidente da rendere superflua ogni analisi al riguardo. Per l'affermazione della indipendenza tra il dato negoziale e la situazione finale ad esso relativa con particolare riferimento ai diritti reali cfr. G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966, 242 s.

(almeno sotto un certo profilo) tra le parti e tuttavia non opponibili ai terzi¹²⁰, quanto negozi *inter partes* inefficaci eppure idonei ad affermare presso i terzi la modifica di una situazione assoluta¹²¹. In contrario si è vista la norma dell'art. 1372 cod. civ. come principio ineludibile che conduce al superamento del dogma del *numerus clausus* dei diritti reali e quindi, a maggior ragione, dell'intangibilità del regime che li disciplina¹²².

Neanche il dato normativo attinente alla trascrizione ostacola la conclusione cui si è pervenuti circa l'insussistenza dei principi di tipicità sopra descritti. Se da un canto è vero che l'art. 2643 cod. civ. sembra imporre la tassatività dei contenuti inerenti agli atti soggetti a trascrizione, non va tuttavia trascurato, dall'altro, il disposto di cui all'art. 2645 per il quale deve rendersi pubblico, attraverso la trascrizione, ogni altro atto che produce – in relazione a diritti immobiliari – taluno degli effetti dei contratti elencati nell'art. 2643 (costituzione, modifica o estinzione di diritti reali; e questi ultimi, citati dalla norma, non possono che essere gli stessi previsti dalla legge)¹²³.

La salvezza di cui al primo comma dell'art. 168 del codice, ad esempio, prevede una ipotesi determinata dall'autonomia negoziale e non meglio descritta dal Codice stesso (ed in ciò può rinvenirsi il dato atipico) in cui la

¹²⁰ E' sufficiente pensare ad esempio al caso di scuola della alienazione anteriore trascritta con ritardo rispetto ad altra con essa incompatibile ma trascritta immediatamente.

¹²¹ V. ad esempio l'art. 1415 I comma, collegato con l'art. 2652, n. 4, e l'art. 1416 primo comma.

¹²² NICOLÒ, voce *Diritto civile*, in *Enc. Del dir.*, XII, s.d., Milano, 1964, 908, per il quale la tipicità dei diritti reali residua ormai a poco più di un pregiudizio; NATUCCU, *La tipicità dei diritti reali*, II ed., Padova, 1988, 153.

¹²³ Sulla trascrivibilità del diritto reale atipico "per il tramite dell'art. 2645", vedasi GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, ne *Il Codice civile. Commentario* diretto da Piero Schlesinger, t. I, Milano, 1991, 659.

proprietà dei beni costituiti in fondo non è dei coniugi. Agli stessi compete un godimento le cui caratteristiche specifiche lo differenziano dall'usufrutto e dagli altri diritti tipici, in particolare per quanto attiene alla durata che, in presenza di figli minori, eccede la vita dei coniugi beneficiari (art. 171, comma 2). Le così dette servitù reciproche, ad esempio, dovrebbero potersi qualificare come atipiche¹²⁴, visto il tratto essenziale della reciprocità. Esso conferisce loro una caratteristica strutturale specifica, certamente non prevista dall'ordinamento, che qualifica la fattispecie: un fondo è dominante rispetto ad altro perché anche servente di quest'ultimo e viceversa. Più in generale la servitù volontaria stessa è tipica¹²⁵ solo a patto di ricondurla comunque nell'ambito della categoria astratta (quella della servitù) prevista dall'ordinamento. Al contrario il contenuto è essenzialmente atipico¹²⁶. Dubbi

¹²⁴ Propende per la ammissibilità di diritti reali atipici GIACOBBE, ad esempio, nel contributo Spunti in tema di diritti reali limitati, in *Diritti reali limitati. Argomenti di interesse notarile. Convegno organizzato dal Comitato regionale notarile della Sicilia (convegno tenutosi a Taormina il 9 e 10 novembre, 1990)*, *Vita not., Nuovi quaderni*, Quaderno n. 11, Palermo 1991, 15 s.: “non sembra dubbio che istituti come le servitù prediali e forse anche il diritto di usufrutto possano essere utilizzati, o talvolta distorti, per la realizzazione di interessi che sono connessi alla utilità della cosa, senza che il conseguimento di tale utilità sia effettuato riconducendone lo strumento allo schema tipico nel quale essa avrebbe dovuto essere riportata”.

¹²⁵ VITUCCI, voce “*Servitù prediali*”, in *Dig. Disc. Priv. Sez. civ.*, XVIII, Torino, 1998, 499: “... l'ordinamento configura la servitù come categoria di portata generale, mentre ai privati è lasciata la libertà di creare singoli tipi di servitù attraverso la determinazione secondo autonomia dei vari contenuti e nell'ambito dello schema fondamentale”.

¹²⁶ E' infatti proprio il contenuto che contribuisce a scolpire i tratti fisionomici del rapporto giuridico e del diritto che lo genera: sul punto v. SANTORO-PASSARELLI, voce “*Diritti assoluti e diritti relativi*”, in *Enc. Del dir.*, XII, Milano, 1964, 749. Sul tema specifico del contenuto delle servitù volontarie cfr. BIONDI, *Le servitù*, in *Trattato di dir. Civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1967, 16 s. Si pensi alle – certamente atipiche – prestazioni negative cui è tenuto il titolare del fondo servente, prestazioni che costituiscono il contenuto essenziale della servitù. Si pensi anche alle – altrettanto atipiche – prestazioni positive che possono costituire il contenuto accessorio (art. 1030 c.c.) della servitù.

esistono in giurisprudenza ed in dottrina anche circa il tratto della tipicità o meno del diritto che viene ad essere.

Discorso parzialmente diverso meritano la multiproprietà e più in generale il multigodimento turnario. Tali fenomeni, oramai largamente diffusi, non possono più definirsi quali fattispecie riconducibili ad un diritto reale che ancora non trova un riscontro nel dato normativo. E' piuttosto la disciplina datale dal legislatore comunitario con la direttiva 94/47¹²⁷ e quello italiano col decreto legislativo 427/1998 a non consentire più di ritenere il diritto in esame come *totalmente atipico* nel nostro sistema. Esso infatti non può qualificarsi come proprietà ordinaria soggetta ad uno statuto negoziale che ne regola le modalità di godimento, la indivisibilità, il vincolo di destinazione, la turnarietà, etc., se non a patto di forzare in modo eccessivo ed ingiustificato i limiti attinenti al contenuto del diritto le cui caratteristiche sono costanti e troppo marcate, e comunque distinte da quelle di ogni altra figura per poterlo assimilare alla proprietà o ad un diverso diritto reale tipico¹²⁸. D'altro canto, se

Il contenuto delle servitù volontarie è essenzialmente atipico, al contrario di quello delle servitù coattive (su cui, ad esempio, v. Cass., 7 agosto 1996, n. 7230, con nota di ODDI, in *Giur. It.*, 1997, I, 1, c. 1396) che è essenzialmente tipico. Sulla questione attinente al rapporto tra il contenuto della servitù volontaria e quello del numero chiuso dei diritti reali cfr. Vitucci, *Autonomia privata, numero chiuso dei diritti reali e costituzione convenzionale di servitù*, in *Riv. Dir. Agr.*, 1972, I, 855 s.

Sul tema relativo alla possibilità o meno per l'autonomia privata di dar luogo a obbligazioni *propter rem* e ad oneri reali atipici, v. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu e Messineo, continuato da Mengoni, Milano, 1984, 62 e 70 s.

¹²⁷ V. in particolare DITTA, *La direttiva 94/47CE sulla multiproprietà*, in *Vita not.*, 1995, II, 1030 s.

¹²⁸ Il dato del godimento turnario di per sé non è sufficiente a dare il tratto fisionomico della multiproprietà – giacché la sola utilizzazione ciclica di beni comuni non genera il fenomeno in esame – tuttavia contribuisce a scolpirne i lineamenti. Si veda sin d'ora, in termini

si trattasse di un istituto previsto da un ordinamento (proprietà o altro) non si spiegherebbe perché il legislatore italiano e quello comunitario abbiano profuso di recente tanto impegno per disciplinare un fenomeno che si vorrebbe tipico.

Questi sforzi in Italia purtroppo non hanno ancora portato a risultati apprezzabili, visto che è stato dato in proposito solo un accenno di disciplina legislativa: il contenuto del contratto, gli obblighi a carico del venditore, il diritto di recesso, la garanzia fideiussoria. Tale mancanza di risultati consistenti appare ascrivibile piuttosto all'imperdonabile ed abituale lentezza del nostro potere legislativo che ad una considerazione di semplice sottolineatura della inutilità a trattare legislativamente in modo approfondito un fenomeno tipico, non solo perciò già disciplinato ma addirittura ormai consolidato nella nostra cultura giuridica quale la proprietà, la comunione, la comproprietà, o altro istituto tradizionale cui voler ricondurre la figura in esame.

Se si ha la pazienza di leggere quanto ha scritto in proposito la dottrina risalente, in particolare quella francese, si coglie immediatamente come nel secolo scorso non esistesse una preoccupazione nell'ammettere i diritti reali atipici, ma vi sia quella di veder reintrodurre in modo surrettizio nel sistema i privilegi feudali che tanto conflittualmente si erano voluti eliminare. Viene affermato, infatti, semplicemente ed esplicitamente, che i privati "... ne

monografici, CONFORTINI, *La multiproprietà*, I, Padova, 1983; SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983; ID., *La multiproprietà: il giurista di fronte al nuovo*, in AA.VV., *Diritto europeo e autonomia contrattuale*, a cura di Rosalba Alessi, Palermo, 1999, p. 147 s.; CASELLI, *La multiproprietà. Problemi giuridici*, II ed., Milano, 1984; ID., *La multiproprietà. Commento al d. lgs. del 9 novembre 1998 n. 427*, cit.; PETRONE, *Multiproprietà. Individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici (profili sostanziali e criteri di qualificazione giuridica)*, Milano 1985.

*pourraient faire revivre aucun des anciens droits foedaux ...*¹²⁹. Al di fuori di questo limite non si hanno storicamente altre preclusioni, tanto che si ritiene ad esempio ammissibile l'accordo tra privati che dia luogo al godimento turnario di un terreno che in un determinato periodo dell'anno (poniamo in autunno e in inverno) si allaghi mentre in un altro periodo (primavera-estate) sia asciutto, così da poter godere in modo pieno, un soggetto, *du droit sur l' etang*, e l'altro *du droit d'assec*, oppure – sempre in virtù di questa possibilità riconosciuta ai privati – si considera ammissibile la costituzione a favore di un soggetto del diritto reale di fruire delle *herbes* e di altro diritto – parimenti reale – a vantaggio di soggetto diverso dal primo di godere degli *chaumes*¹³⁰. Una atipicità data, come si è visto, dalla essenziale turnarietà nel godimento del bene non preoccupava i giuristi all'inizio del secolo scorso; non si vede perché dovrebbe preoccupare (e soprattutto non si riesce a cogliere chi dovrebbe preoccupare) ora.

¹²⁹ DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoleon*, tome IX, Paris, 1852, 445. La preoccupazione di configurare diritti reali atipici è invece di questo secolo: ne dà conto BELFIORE, op. cit., 544: “Alla letteratura giuridica del trentennio successivo alla emanazione del codice (del 1865) è sostanzialmente estranea l'idea che la categoria dei diritti reali si esaurisca in quelle situazioni giuridiche soggettive specificamente indicate dal legislatore. Pur nella consapevolezza che l'esperienza giuridica è caratterizzata da quel processo irreversibile di erosione dell'area dei diritti reali, cui aveva dato avvio la rivoluzione francese e, tuttavia, comune agli studiosi, il convincimento che ai privati competa sul tema un certo potere creativo”.

¹³⁰ In questi termini, con diversi esempi, il DEMOLOMBE, op. cit., 450. Qui l'autore ricorda la Cass., 13 fevr. 1834. In questi casi la pienezza del godimento del diritto attribuisce ad esso caratteristiche fisionomiche che non lo rendono assimilabile alle vecchie servitù tipiche, ad esempio, di erbatico o di legnatico, peraltro nel nostro sistema progressivamente abolite (v. tra le altre la legge 24 giugno 1888, n. 5489, successivamente modificata relativa alla abolizione dalle servitù di pascolo e di legnatico in alcune delle ex province pontificie).

Peraltro Charles Demolombe cita i casi portati all'esame della giurisprudenza, proprio trattando il tema della configurabilità o meno di diritti reali atipici. Al godimento turnario della proprietà nel diritto romano fa riferimento BONFANTE nella nota ad App. Genova, 9 gennaio 1914, in *Foro it.*, 1914, I, c. 763 s.

D'altro canto, un istituto quale la multiproprietà non può considerarsi ammissibile solo adesso, in quanto tipico visto il dato legislativo testuale offerto – anche se in modo scarno – dal decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427 prima, dal Codice del consumo oggi. Il grande valore di tale norma è proprio quello implicito di dare atto, anche per il passato, della diffusione di un fenomeno non regolato (cioè atipico) e quindi bisognoso di una disciplina. Né potrebbe obiettarsi, data l'estrema fragilità della giustificazione, che l'istituto della multiproprietà sarebbe stato sino a ieri *tipico*, in quanto in qualche modo riconducibile nell'ambito della proprietà, oppure della comunione, della comproprietà, etc, e quello attuale – regolato almeno per quanto riguarda alcuni punti del citato decreto – altrettanto tipico perché soggetto a questa normativa specifica.

3. L' insofferenza della multiproprietà immobiliare in uno degli schemi proposti.

La multiproprietà non sembra potersi ricondurre in uno degli schemi di cui prima. Essa per esempio non ha le caratteristiche di dominio “temporaneo”. Anche volendo prescindere dalla non sicura riscontrabilità nel nostro sistema di termini finali¹³¹ astrattamente riferibili ad una posizione soggettiva di dominio,

¹³¹ *Ex multis*, PELOSI, op. cit., p. 466; LEZZA-SELVAROLO, op. cit., 28-29. Per lo più vengono ricondotte alla proprietà temporanea ipotesi quali il fedecommesso, il legato a termine, la proprietà superficiaria, la vendita con patto di riscatto, etc. in tutti questi casi si è tuttavia potuto eccepire la discutibile forza argomentativa di tali ipotesi perché esse, da un lato, non sono riferibili con certezza alla proprietà (come nel caso della proprietà superficiaria, vista come un tipo di superficie piuttosto che come tipo di proprietà, o del legato a termine che – in quanto tale – non potrebbe avere ad oggetto la proprietà ma solo diritti per loro natura assoggettabili ad un termine quali, ad esempio, l'usufrutto, la superficie, etc), dall'altro, non

dato il suo necessario essere perpetuo¹³², non si possono trascurare altre considerazioni. Va posto in luce come la multiproprietà per quanto concerne il primo dei due tratti essenziali del dominio (cioè il potere di godere che si affianca al potere di disporre), non sia effettivamente soggetta ad un termine. Il godimento infatti non appare *temporaneo* quanto piuttosto *ciclico*, quindi soggetto ad una serie infinita di termini iniziali e finali. Ma soprattutto appare estraneo a qualsiasi termine il potere di disposizione. Esso non può qualificarsi come temporaneo, né intermittente, competendo al titolare in ogni momento. Sembra sufficiente quest'ultima semplice osservazione per escludere che al riguardo possa configurarsi una ipotesi di proprietà temporanea.

Neanche la tesi che ravvisa in proposito un caso di comunione appare convincente. La contitolarità infatti è un fenomeno generale che può riguardare ogni diritto reale (articolo 1100 cod. civ.): è quindi uno stato¹³³ - peraltro contingente e reversibile (si veda l'art. 1111) – in cui il diritto stesso viene a trovarsi. La multiproprietà, al contrario, è un diritto soggettivo. Esso non è

superano la considerazione per cui la titolarità interinale lascia o può lasciare tracce profonde ed evidenti di sé nelle vicende attinenti al diritto stesso, tracce che non consentono di qualificare la titolarità come meramente transitoria. Ammette l'apponibilità di un termine finale al negozio traslativo di proprietà DI PRISCO, *La proprietà temporanea*, Napoli, 1979, 89: "Rientra pertanto nella autonomia dei soggetti stipulare un contratto di compravendita nel quale sia inserito un termine finale: un contratto di tal genere ha causa lecita perché l'inserzione del termine finale non contrasta con alcuna norma imperativa né con l'ordine pubblico, cioè col complesso dei principi inderogabili desunti dal sistema positivo, dai quali non risulta che la proprietà duri indefinitamente per il titolare".

¹³² Cfr. in particolare sul punto SANTORO-PASSARELLI, op. cit., 21.

¹³³ Cioè una situazione "... soggettiva caratterizzata dalla pluralità dei soggetti di fronte alla unità, anche transitoria, della situazione stessa": così PUGLIATTI, *La proprietà*, op. cit., 157. Definizione – quella pugliattiana – "...aderente alla attuale realtà normativa dell'istituto" secondo PALAZZO in apertura della sua voce "Comunione", in *Dig. Disc. Priv., Sez. civ.*, III ed., Torino, 1988, 158.

quindi concettualmente sovrapponibile ad una posizione propria del diritto e limitata al tema della titolarità. Trattare quello attraverso questa significa limitarsi a cogliere, in modo discutibile, la condizione in cui il diritto eventualmente si trova, restando impregiudicate e non definite le questioni attinenti alla natura giuridica del diritto stesso.

Più esattamente perciò, una parte consistente della dottrina ha precisato che a questo riguardo dovrebbe parlarsi piuttosto di *comproprietà*. Anche tale modo di intendere le cose, sebbene più appropriato del precedente punto di vista, non offre una soluzione pienamente appagante. E' vero infatti che da un lato essa consente di giustificare quel potere esclusivo che il titolare ha di disporre del proprio diritto (art. 1103, I comma); d'altro lato però non permette di conciliare il potere perpetuo ed esclusivo del proprietario di godere del diritto stesso con l'analogo potere, soltanto intermittente, del multiproprietario. La facoltà di godere (al pari della facoltà di disporre) pienamente ed esclusivamente del bene costituisce uno dei due aspetti essenziali del diritto di proprietà, anche nello stato di comunione¹³⁴.

Non appare congrua l'osservazione secondo cui il godimento turnario in questo caso discenderebbe dalla necessità di fruire di un "miglior godimento della cosa comune" (art. 1106, I comma). La ciclicità non è un modo migliore o peggiore di altri nel fruire del bene, è semplicemente un'altra cosa rispetto al godimento pieno ed esclusivo. Sarebbe insufficiente obiettare, del resto, che nel caso in esame il godimento stesso non potrebbe essere pieno perché, per

¹³⁴ "Le peculiarità sulle quali si modellano le fondamentali caratteristiche strutturali della proprietà sono legate alla materia della cosa, da cui nasce il carattere della assolutezza, per l'immediatezza del rapporto, e il carattere della esclusività, per la fisica incompatibilità di due rapporti immediati in solido": così PUGLIATTI, *La proprietà*, op. cit., 250.

così dire, sarebbe *compreso* da quello analogo degli altri comproprietari, come avviene in qualsiasi comunione. Questa insufficienza concettuale, che peraltro stride col concetto stesso di contitolarità e perciò col dato testuale del primo comma dell'art. 1102, è facilmente spiegabile: come nei casi che precedono, essa tradisce la necessità di dare – attraverso le categorie disponibili – una classificazione giuridica ad un diritto soggettivo che invece sembra proprio avere dei tratti fisionomici assolutamente particolari.

Le insufficienze cui si è fatto cenno si colgono ancora più chiaramente nella circostanza per cui non può qualificarsi come indefettibile uno stato del diritto che invece è oggettivamente contingente. In tema di multiproprietà la supposta comunione, infatti, non potrebbe mai mancare. Essa invece per sua intrinseca natura non solo è oggettivamente contingente, ma deve essere comunque limitata nel tempo e la sua sussistenza è potestativamente soggetta alla volontà in tal senso di ciascun contitolare (*nemo in communione potest invitus detineri*). Queste osservazioni, come è ovvio, vengono criticate (per la verità poco convincentemente) da chi sostiene che l'istituto in esame sia riconducibile nel fenomeno della comproprietà. Nonostante le critiche, appare tuttavia insuperabile il dato cui ora si è fatto cenno, e cioè che lo stato di comunione non è essenziale alla configurabilità di qualsiasi diritto reale noto. Se si è costretti, al fine di poter qualificare un diritto soggettivo, a riconoscere come indispensabile un suo stato di contitolarità, è fin troppo evidente che si sta avendo riguardo ad altro, cioè a qualcosa di diverso rispetto al diritto stesso al quale il fenomeno vorrebbe ricondursi e dove lo stato di comunione è soltanto occasionale. Non può non cogliersi il dato contraddittorio nell'affermazione secondo cui un istituto sarebbe perfettamente sovrapponibile ad un altro, con la

precisazione che il primo avrebbe un tratto – per esso indispensabile – che il secondo non possiede, o almeno non possiede con la caratteristica dell'essenzialità¹³⁵.

Sarebbe come affermare: Tizio è un ragazzo moro, solo che ha i capelli biondi e gli occhi azzurri. Ma allora moro non è, mi viene da pensare!

Se sono vere le considerazioni svolte da Salvatore Pugliatti in tema di comunione, deve concludersi che il limite al godimento del diritto è sintomo evidente di una alterazione strutturale dello stesso. Il giurista messinese soggiunge che in tema di comunione non è consentito cogliere tale alterazione, stanti il suo essere occasionale ed il rilievo di un dato normativo di segno inverso (il regime della contitolarità, infatti, per espressa previsione testuale – articolo 1110 – non tocca la struttura del diritto reale). Tale alterazione rispetto al regime attinente al dominio deve ritenersi però nella multiproprietà, dove è assente un quadro normativo che, come per la comunione, confermi una uniformità strutturale rispetto a posizioni di titolarità solitaria. Non solo oggi sono infatti presenti con riguardo all'istituto della multiproprietà profili normativi rilevanti in tal senso – quali ad esempio quelli che emergono dal citato d. lgs. 427/1998 – ma anche per il passato non poteva trascurarsi l'accennata distonia tra le caratteristiche proprie dei due istituti: multiproprietà,

¹³⁵ La questione appare, in definitiva, di squisita logica giuridica. Se un concetto giuridico (nel nostro caso quello inerente al dato della multiproprietà) è conforme al quadro normativo (e cioè in questa ipotesi il quadro che emerge dagli articoli 832, 1111 e 1112) "...non può essere negato da elementi razionali ricavati dal dato normativo stesso: fino a quando è possibile perplessità o contrasto tra elementi forniti dal dato (comunione come tratto occasionale della proprietà e come tratto essenziale della multiproprietà), il concetto (multiproprietà come comproprietà) non può essere accolto, e l'elaborazione deve ritenersi incompiuta o imperfetta". PUGLIATTI, *Logica e dato positivo in rapporto ad alcuni fenomeni giuridici anomali*, in *Arch. Giur.*, 1935, 158 s.

da un lato, e dominio dall'altro (*essenzialità* in un caso ed *occasionalità* nell'altro, della contitolarità).

Proprio l'indefettibilità del godimento ciclico e turnario ha talvolta condotto la giurisprudenza¹³⁶ a ritenere inammissibile addirittura perché contrario all'ordine pubblico (!), la clausola di un regolamento di multiproprietà immobiliare che prevedeva il diritto della società cui era stata affidata la gestione dei beni e dei servizi comuni di impedire ai multiproprietari morosi l'uso delle unità abitative nei periodi previsti dando facoltà all'ente medesimo di assegnare il godimento a terzi.

Passando ora ad affrontare le argomentazioni critiche a quanto esposto e che – come detto, poco convincentemente – avvicinano l'istituto in esame alla comproprietà, va precisato che essi muovono in primo luogo dalla considerazione secondo cui tale diritto sarebbe non frazionabile perché, se diviso, la cosa cesserebbe di servire all'uso cui è destinata (v. art. 1112). Non sarebbe perciò configurabile in questo caso il diritto potestativo di ciascun titolare volto ad ottenere l'assegnazione della *pars quantà*.

Una critica di questo tipo¹³⁷ contiene una evidente forzatura. Per fare chiarezza occorre prendere le mosse dalla ovvia considerazione secondo cui

¹³⁶ Cfr. Trib. Chiavari, 3 settembre 1993, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, 950, con nota di FUSARO.

¹³⁷ Anche volendo prescindere, come infatti nel testo si prescinde, dai rilievi mossi a questa argomentazione (ad esempio da PELOSI, *La "multiproprietà" tra comunione e proprietà temporanea*, op. cit., 464) sulla scorta della considerazione per cui in genere l'art. 1112 viene interpretato restrittivamente, cioè nel senso che esso sia applicabile solo nei casi in cui il bene abbia una sua oggettiva utilità solo se non diviso, ipotesi in cui peraltro è difficile anche individuare le caratteristiche proprie del dominio lì dove il potere di disporre viene praticamente assorbito dal potere di godere.

l'assegnazione dell'intero bene ad un multiproprietario (vendita delle quote da parte degli altri a quest'ultimo) è l'esito di un atto avente funzione divisionale (cfr. art. 720)¹³⁸. La forzatura cui si è fatto cenno sta nell'affermare che se si pervenisse a tali assegnazioni, e quindi alla divisione, il bene cesserebbe di servire all'uso cui è destinato. Ebbene, non è possibile sostenere senza trascendere in un evidente eccesso dimostrativo che attribuendo in via esclusiva solo ad uno dei multiproprietari, ad esempio, una casa per le vacanze essa cesserebbe di servire all'uso per cui è destinata, cioè di essere casa per le vacanze. E' chiaro che si vuol dire qualcosa di diverso da quanto ora esposto. Qualcosa che sarebbe una semplice petizione di principio (il bene cesserebbe di essere in comunione: la divisione e gli atti ad essa assimilabili non hanno altro fine), proprio perché non si vuole dire che se il bene fosse diviso cesserebbe di essere fruibile in multiproprietà. Come si vede, torna ad evidenziarsi e ad affermarsi quel tratto del diritto (*essenziale* contitolarità) che invece in qualsiasi altro rapporto reale non ha tale caratteristica.

Non si può infine affermare senza forzare il dato in esame (e questa è la seconda delle due osservazioni mosse al riguardo) che, ove il diritto in oggetto non fosse di comproprietà, mancherebbe in senso oggettivo il *rapporto proprietario*, non sarebbe configurabile cioè il titolare pieno del bene¹³⁹. In questo caso l'affermazione appare afflitta da un vizio tautologico. Non può infatti valutarsi la struttura di un istituto in generale e di un diritto reale in

¹³⁸ Per tutti, cfr. sul tema G. MIRABELLI, voce "Divisione (diritto civile)", in *Noviss. Dig. It.*, VI, Torino, 1960, 33 s.

¹³⁹ Considerazione che echeggia il dubbio avanzato, in tema di comunione, dal BRANCA (*Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario al Codice civile*, a cura di Scialoja-Branca, VI ed., Bologna-Roma, 1982, 6): se il diritto di ciascuno dei contitolari non è proprietà "...questa di chi è?".

particolare, muovendo dal presupposto scontato – e invece da dimostrare – che al tema vada necessariamente data una lettura tradizionale, in questo caso attraverso la ricerca dello *ius dominii* classico. Esso qui appare assorbito da un diritto soggettivo diverso e con esso antagonista: quello della multiproprietà¹⁴⁰.

Le considerazioni che precedono inducono a scartare anche la tesi che ravvisa a riguardo un diritto *speciale* di proprietà. I tratti che si vorrebbero particolari sono tali (ad esempio l'accennata mancanza del godimento pieno ed esclusivo) da farne un diritto diverso rispetto al dominio, non un tipo *speciale* di questo.

Rimane da esaminare l'ultima delle costruzioni non accoglibili: quella dell'insieme delle proprietà esclusive dove il tempo giocherebbe un ruolo essenziale nella determinazione dell'oggetto del diritto. Le dichiarazioni di intenti dell'Autore che per primo ha prospettato questa soluzione¹⁴¹ lasciano intendere che non si accetti il dato oggettivo, dato che non consente di fare riferimento all'istituto della proprietà. Liberandoci – invita Confortini – da concezioni oramai sedimentate nella dottrina, bisognerebbe ammettere che il tempo, come lo spazio, contribuirebbe ad individuare l'oggetto del diritto su un bene non concorrebbero perciò più diritti di comproprietà, ma distinti diritti di proprietà esclusiva (quindi non in comunione tra loro) perché ciascuno di essi verrebbe ad essere individuato dall'unità di misura temporale.

Anche qui si evidenzia la forzatura. Non può trascurarsi, infatti, la zona d'ombra in cui si lascia il dato sistematico. E' vero che lo spazio contribuisce a

¹⁴⁰ Non esatta la critica alla teoria della comproprietà che muove – nel caso in esame – dalla mancanza di uno *ius adcrendi*. Tale critica è superata dalla considerazione secondo cui l'accrescimento non è dato essenziale alla configurabilità della comunione: v. ad esempio ALPA, *La multiproprietà*, in AA.VV., a cura di G. Alpa e M. Iasiello, op. cit., 30.

¹⁴¹ CONFORTINI, *Multiproprietà*, op. cit., .

definire i limiti dell'oggetto del diritto di proprietà; non può dirsi lo stesso però per il tempo. Questo limita l'oggetto dei diritti reali diversi dal dominio (v. articoli 953, 958, 979, 1026, etc.), non l'oggetto di quest'ultimo che per sua natura è perpetuo¹⁴². Non può sostenersi che occorrerebbe compiere una scelta radicale, assegnando in tema di proprietà alle misure convenzionali del tempo la funzione che è loro propria: quella di delimitare l'oggetto del diritto. Una scelta di questo tipo, con un quadro normativo come quello attuale, non è possibile. L'innovazione, se proprio vuole cogliersi, deve rinvenirsi nella prassi contrattuale che per prima ha dato vita all'istituto della multiproprietà, non nella valutazione del regime giuridico attinente al dominio. Se si intende compiere la scelta radicale ed innovativa auspicata in questo, non resta che abbandonare, si ripete, quel vecchio pregiudizio secondo cui i diritti sulle cose sarebbero circoscritti in un *numero chiuso*.

Godere in modo turnario di un bene non è prassi praticata solo oggi¹⁴³. Attualmente però – come si è avuto già modo di sviluppare nell'analisi relativa alla atipicità – dovremmo aver maturato una sensibilità giuridica maggiore rispetto al passato (e si dovrebbero finalmente archiviare i vecchi timori¹⁴⁴ di

¹⁴² Per tutti SANTORO-PASSARELLI, op. cit. In definitiva “*dal concetto della proprietà segue, che sulla medesima cosa non può sussistere una proprietà molteplice*”: WINDSCHEID, op. cit., 603.

¹⁴³ Senza arrivare al diritto romano (su cui v. comunque BONFANTE, nota anepigrafa ad App. Genova, 9 gennaio 1914, decisione avente ad oggetto il godimento turnario di un corso d'acqua, in *Foro it.*, 1914, I, c. 763 s.) è sufficiente vedere DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoleon*, tome IX, Paris, 1852, 445: un soggetto fruisce di un terreno in autunno ed in inverno, godendo *de l'etang* e l'altro soggetto utilizza il fondo in primavera e in estate su *l'assec*.

¹⁴⁴ Unica ragione che ha effettivamente spinto la cultura giuridica continentale post rivoluzionaria, prima e quella italiana di questo secolo, successivamente, a vedere con sospetto diritti reali atipici.

far rivivere oggi gli antichi privilegi feudali), tanto da essere in grado di superare quelle incertezze cui ora si è fatto cenno e che oramai peraltro appaiono dissolte nei fatti.

4. Multiproprietà societaria e relatività.

L'assenza nel nostro ordinamento di un corpo di norme del tipo di quello tratteggiato nelle leggi del 1938 e del 1971 in Francia, ha fatto sì che il fenomeno della multiproprietà si sviluppasse secondo formule e schemi, per alcuni versi più raffinati rispetto al modello francese; dall'altro, la dottrina non sembra sia riuscita a sganciare il diritto di godimento del multiproprietario azionista dalla partecipazione sociale, cioè da quel complesso di situazioni giuridiche soggettive facenti capo al socio (a titolo originario) per la stipulazione del contratto di società o (a titolo derivativo) per la successione nella posizione di altro socio. Di qui ecco l'inevitabile elenco di obiezioni alla opportunità di utilizzare la forma della società per azioni per realizzare la multiproprietà.

Oltre che per ragioni di carattere pratico e sostanziale¹⁴⁵, l'impiego dello strumento della società per azioni per realizzare forme di multiproprietà è stato

¹⁴⁵ Si veda CAPARRELLI-SILVESTRO, *Multiproprietà*, in *Diz. Dir. priv.*, Milano, 577 s., i quali sottolineano, fra i rischi cui l'acquirente di multiproprietà si espone, oltre a quello del fallimento della società, vi sono quelli derivanti da una cattiva gestione del complesso immobiliare. Si evidenzia come di solito il pacchetto di maggioranza sia saldamente nelle mani del gruppo finanziario che ha intrapreso l'operazione, così che gli acquirenti soci, portatori di un ridottissimo numero di azioni, vengono a trovarsi in una posizione di impotenza nella formazione della volontà sociale e quindi nella impossibilità di influire nella direzione dell'impresa, configurerebbero il rischio che l'assemblea modifichi lo stesso scopo sociale o il tipo di società lasciando al socio di minoranza la sola possibilità di recesso.

guardato con sospetto dalla letteratura per la difficoltà di ravvisare negli accordi dei gruppi operanti in questo settore i tratti caratterizzanti il contratto di società¹⁴⁶.

Il dubbio di trovarsi di fronte a mere comunioni di godimento¹⁴⁷, da assoggettare alla disciplina del libro III del codice civile nasce dalla osservazione degli statuti di questi enti, che allo scopo di tranquillizzare i potenziali acquirenti di diritti di multiproprietà del complesso immobiliare, spesso limitano notevolmente la propria possibilità di svolgere attività imprenditoriali, sì da far apparire rientranti nell'oggetto sociale solo gli atti strumentali al godimento del bene.

Il sospetto, poi, si radicalizza allorchè muovendo da una concezione causalista della società, ci si sofferma verso quelle forme di multiproprietà (c.d. "pure") nelle quali l'intero patrimonio della società viene destinato al godimento dei soci, sicchè l'ente, esaurita la fase di commercializzazione del bene, risulta privo di beni da organizzare per lo svolgimento di una attività produttiva di utili da ripartire tra i soci.

E', dunque, necessario verificare, alla luce dei risultati ai quali dottrina e giurisprudenza sono pervenute ad esito di un dibattito secolare, se l'uso dello strumento societario per realizzare forme di multiproprietà possa reputarsi in armonia con i principi che regolano quell'istituto o se, invece, l'impiego di tale

¹⁴⁶ CAPARRELLI-SILVESTRO, *Multiproprietà*, cit., 579 s.

¹⁴⁷ La distinzione tra contratto di società e comunione, in base alla elaborazione più risalente si ha in base all'elemento della volontarietà: la comunione si forma senza il concorso della volontà dei partecipanti, la società per contro deriva dall'accordo di due o più persone (BOLAFFI, *La società semplice, contributo alla teoria delle società di persone*, Milano, 1975, 356).

tecnica negoziale sia improprio, ricorrendo nel caso concreto una ipotesi diversa da quella regolata dall'art.2247 cod. civ. (comunione, associazione).

Il Codice civile del 1942 dedica al fenomeno delle cc. dd. "società di godimento" l'art. 2248 cod. civ., dove stabilisce che "la società costituita o mantenuta al solo scopo del godimento di una o più cose è regolata dalle norme del titolo del libro III".

Posto a confronto con l'art. 1100, che definisce la comunione con il rapporto che si determina "quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone" e con l'art. 2247, in base al quale si ha società allorché "due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di una attività economica allo scopo di dividerne gli utili", l'art.2248 parrebbe privo di contenuti originali: all'art. 1100 il compito di delineare la fattispecie della comunione, cioè della contitolarità della proprietà o di altro diritto reale; all'art. 2247, quella della contitolarità del diritto d'impresa. Esercizio in comune di un' attività economica, da un lato, contitolarità della proprietà o di altro diritto reale, dall'altro.

La dottrina, impegnata nel tentativo di isolare i caratteri discretivi tra comunione e società, assegna alla norma in esame un ruolo fondamentale nell'ordinamento. Si afferma che essa vale a "determinare gli ambiti di applicazione rispettivi delle norme sulla comunione, contenute nel libro III, e le norme sulla società, contenute nel libro quinto"¹⁴⁸, che svolge la funzione di completare e chiarire la nozione di società delineata nell'art. 2247¹⁴⁹; che

¹⁴⁸ Cfr. BUONOCORE-CASTELLANO-COSTI, *Casi e materiali di diritto commerciale, Società di persone*, Milano, 1978, 212; GALGANO, *Contratto di società di persone*, Bologna, 1980, 21.

¹⁴⁹ DE GREGORIO, *Corso di diritto commerciale 1944-1945*, Genova, 1945, 144.

contiene la definizione, sia pure incompleta ed imprecisa, di comunione; che vale ad eliminare definitivamente il dubbio, assai diffuso sotto il vigore del codice del 1865, della legittimità delle <società di godimento>¹⁵⁰.

Né può ritenersi che la nozione di contratto di società, così com'è delineata nell'art. 2247, abbisogni della integrazione di cui al successivo art. 2248. Non occorre precisare che l'accordo diretto al mero godimento in comune di una o più cose non vale ad integrare l'ipotesi del contratto di società.

Scorgere nell'art. 2248 la definizione di comunione, poi, sembra inesatto perché i partecipanti alla comunione, proponendosi l'esercizio integrale del diritto comune, non si limitano ad un mero e passivo godimento, ma si propongono di esplicare attivamente ogni facoltà che è propria al diritto comune¹⁵¹.

E poi, se così fosse, sarebbe un doppione dell'art. 1100 che già svolge egregiamente la funzione di definire la comunione. Neppure convince l'affermazione secondo la quale l'art. 2248 opportunamente riaffermerebbe “che le analogie tra comunione e società non vanno oltre il fatto che determinati beni appartengono indistintamente a più persone”¹⁵², chè, al contrario, forse è proprio il profilo dell'appartenenza, quello che permette di tracciare una sicura linea di demarcazione tra i due fenomeni.

Deve considerarsi che mentre la comunione implica la contitolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale, il fondo sociale, invece, può essere costituito

¹⁵⁰ FERRI, *Delle società*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1981, 81 s.

¹⁵¹ VITALE, *Società personali e contitolarità di diritti*, Napoli, 1950, 55 s.

¹⁵² BUONOCORE-CASTELLANO-COSTI, *Casi e materiali di diritto commerciale*, cit., 212.

attraverso il conferimento sia di diritti reali che di diritti di credito, ed anzi vi sono ipotesi nelle quali tutti gli apporti dei soci sono costituiti da prestazioni in uso o di lavoro.

L'accostamento stesso tra comunione e società risulta inammissibile, almeno fin tanto che lo si continui a proporre in termini di appartenenza. In questa prospettiva, infatti, l'antitesi della comunione non è la società, ma la persona giuridica. Come segnalava un'antica dottrina¹⁵³ le nozioni di società e comunione sono così eterogenee da rendere impossibile la stessa comparazione. Sono i concetti di persona giuridica e comunione ad essere omogenei "ed è possibile indicarne la nota distintiva, rilevando che in un caso si ha pluralità di soggetti, e nell'altro caso un solo soggetto"¹⁵⁴.

Ciò posto, risulta agevole stabilire che il comunista è titolare di un diritto reale sulla cosa, mentre le situazioni giuridiche soggettive facenti capo al socio per effetto della stipulazione del contratto di società hanno tutte struttura obbligatoria.

Questo e non altro, si ritiene sia il significato da attribuire alla tradizionale distinzione fra quota di società e quota di condominio: la seconda rappresenta un diritto immediato ed assoluto, inerente alla cosa¹⁵⁵, la prima un diritto sul diritto, cioè un diritto agli utili netti risultanti a chiusura di ogni esercizio

¹⁵³ BOLAFFI, *Società semplici*, cit., 368.

¹⁵⁴ BOLAFFI, *Società semplici*, cit., 369.

¹⁵⁵ Ex multis, BRUNETTI, *Trattato del diritto delle società*, cit., 20; FRAGALI, *La comunione*, cit., 295 s.

sociale e un diritto alla eventuale eccedenza attiva risultante dalla liquidazione¹⁵⁶.

Ben si comprende, allora, la non diversa disciplina dei due istituti: la tendenziale indivisibilità del patrimonio sociale, (arg. ex art. 2272 cod. civ.), contrapposta al diritto potestativo attribuito a ciascun comunista di chiedere la divisione della cosa comune (art.1111 cod. civ.); i vincoli posti al trasferimento della quota sociale in caso di morte del socio (art. 2284), ai quali fa da contrappunto la libertà del comunista di “disporre del suo diritto” cedendo ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota (art.1103); l’ inammissibilità della compensazione del debito del terzo verso la società con il credito che egli vanta verso il socio (art. 2271), contrapposto al comune pensiero secondo cui il debito del condominio verso il terzo si compensa, nei limiti della quota, con il credito che i condomini hanno verso costui; perché ciascun comunista può servirsi della cosa comune senza il consenso degli altri partecipanti, purchè non ne alteri la destinazione economica e non impedisca agli altri comunisti di farne pari uso, mentre nella società vige l’opposta regola del divieto di servirsi delle cose sociali per fini estranei a quelli della società (art. 2256).

Ancora, è coerente al sistema la previsione dell’obbligo del comunista di contribuire alle spese inerenti alla conservazione ed al godimento della cose comune, salva la possibilità di liberarsene con la rinuncia al suo diritto, obbligo che ripugna allo schema della società.

¹⁵⁶ AMATUCCI, *Società e comunione*, cit., 106.

4.1. La natura giuridica del diritto di godimento del socio-multiproprietario.

Corre ora l'obbligo di verificare se nel caso di multiproprietà azionaria il bene formante oggetto del diritto di godimento dei soci appartenga *uti singuli* alla società o se, invece, esso formi oggetto (in senso materiale) di un diritto reale spettante in comune ai multiproprietari.

In una prima fase dell'operazione, due o più persone (i c.d. soci fondatori) conferiscono beni o servizi per edificare (o acquistare) un complesso immobiliare (dotato di numerosi servizi comuni, attrezzature sportive, impianti ricreativi) al fine di attribuirne il godimento a terzi, verso un corrispettivo in denaro.

In un secondo momento la società realizzatrice del complesso immobiliare, dopo aver provveduto ad una ideale divisione del bene in frazioni spaziotemporali, procede alla attribuzione del godimento o alienando le proprie azioni oppure, ed è il caso più frequente, emettendo una serie di azioni privilegiate, ciascuna delle quali, oltre a conferire al socio il diritto di partecipazione e di voto nelle assemblee straordinarie, gli attribuisce pure il potere di usare gratuitamente una porzione della unità immobiliare secondo precise e predeterminate modalità anche cronologiche.

Il problema che a questo punto si pone è quello di verificare se alla alienazione delle azioni sia collegata una vicenda traslativa del diritto di proprietà, una vicenda traslativa-costitutiva di diritti reali o, infine, una vicenda costitutiva di rapporti meramente obbligatori.

Nel primo caso la società, al termine della vendita delle azioni lascerebbe il posto ad un condominio, nel secondo si verrebbe a creare una comunione fra i multiproprietari-azionisti mentre il diritto di proprietà resterebbe nel patrimonio della società. Nell'ultima ipotesi ci troveremmo di fronte alla creazione di una fitta rete di rapporti obbligatori tra la società ed i multiproprietari, rapporti che, peraltro, non inciderebbero sulla proprietà del bene appartenente alla società.

Ad una analisi strutturale, il diritto di godimento del multiproprietario azionista rivela caratteristiche del tutto singolari: per un verso, sembra presentare taluni elementi fisionomici di situazioni giuridiche soggettive tradizionalmente classificate nella categoria dei diritti di credito, per altro mostra tratti peculiari di situazioni giuridiche soggettive collocate dalla dottrina tradizionale all'interno della categoria dei diritti reali.

Prendiamo in esame i formulari predisposti dalle società venditrici. In essi si parla genericamente di “potere di usare gratuitamente l'immobile”, “garantito” e “riservato” dalla società a ciascun socio, limitatamente a predeterminati intervalli cronologici. Orbene il “potere di usare” il bene è riconosciuto dal nostro ordinamento sia in capo al titolare di diritti “reali di godimento” (*in re propria e in re aliena*), sia in capo al titolare di diritti “personali” di godimento (locatario, comodatario, etc.). Ciò che, secondo la dottrina prevalente, consentirebbe di distinguere la prima dalla seconda ipotesi sarebbe la circostanza che mentre l'interesse del titolare del diritto reale si realizzerebbe senza la cooperazione di alcuno, cioè immediatamente, il soddisfacimento dell'interesse del titolare di un diritto di credito risulterebbe condizionato dal

comportamento del debitore, essendo possibile al creditore di realizzare il proprio interesse solo mediante la cooperazione di uno o più soggetti determinati. Da un lato, quindi, l'immediatezza del potere attribuito al titolare del diritto reale, dall'altro, la mediatezza di quello conferito al titolare del diritto di credito.

Nel caso in esame, scontata è la risposta, visto che ciò che rende possibile al multiproprietario azionista il godimento del bene (analogamente a quanto accade nel caso della locazione, del comodato e dell'anticresi) è l'adempimento, da parte della società proprietaria del bene, all'obbligazione di far godere o, se si preferisce, di lasciar godere *quotidie et singulis momentis*. Il rapporto che si instaura tra la società ed i singoli utilizzatori del complesso immobiliare ha struttura obbligatoria: garantire il godimento o riservare il godimento (come si legge nei regolamenti) altro non significherebbe che far godere o lasciar godere la cosa.

Se proviamo a svolgere queste stesse considerazioni con riguardo al rapporto che si instaura tra società proprietaria del complesso immobiliare e ciascun multiproprietario azionista, balza in evidenza la mediatezza del potere di quest'ultimo.

Se la realizzazione dell'interesse del multiproprietario è subordinata al comportamento positivo della società proprietaria del complesso immobiliare (sulla quale grava l'obbligo di consegnare la cosa in condizione da servire all'uso per il quale è destinata tutte le volte in cui ricorra il periodo di godimento riservato al multiproprietario) e se l'inadempimento della società, di per sé è sufficiente ad impedire al multiproprietario di realizzare il proprio

interesse, ci sembra possa senz'altro concludersi nel senso che il diritto di godimento del multiproprietario azionista presenta il carattere della mediatezza.

Oltre che mediato, il diritto di godimento del multiproprietario azionista è anche relativo.

Com'è noto del carattere della relatività la dottrina offre essenzialmente due significati: in una prima accezione l'espressione sta ad indicare che il diritto di credito può essere fatto valere solo nei confronti di uno o più soggetti determinati (debitore o debitori); in altra accezione la "relatività" designa la possibilità che il diritto sia violato da un soggetto diverso dall'obbligato¹⁵⁷.

Orbene la posizione giuridica soggettiva del multiproprietario azionista sembra senz'altro presentare il carattere della relatività, sia nel senso che il diritto può essere fatto valere solo nei confronti della società proprietaria del complesso immobiliare, sia nel senso che esso può essere violato solo dalla società debitrice.

Al riguardo non può trarre in inganno la circostanza che il fatto del terzo (ad es. la mancata riconsegna dell'immobile alla società, da parte del multiproprietario al quale sia attribuito il godimento nel periodo immediatamente precedente) può rendere materialmente impossibile al multiproprietario il soddisfacimento del proprio interesse. E' evidente infatti, che in un frangente del genere devono tenersi ben distinti i singoli rapporti obbligatori che legano alla società a ciascun dei multiproprietari azionisti. La situazione che verrebbe a determinarsi in una ipotesi del tipo di quella

¹⁵⁷ GIORGIANNI, *Lezioni*, Roma, 1970, 98 s.

prospettata, è del tutto assimilabile, sul piano concettuale, al caso in cui Tizio, obbligatosi nei confronti di Caio a consegnargli un bene prodotto da Mevio. La relazione materiale esistente fra il comportamento di Tizio e quello di Mevio è irrilevante sul piano giuridico. In termini giuridici Caio e Mevio non sono tra loro legati da alcun rapporto. Analogamente il multiproprietario che gode del bene dal 7 al 14 luglio di ogni anno in nessun modo è giuridicamente legato al multiproprietario che utilizzi un medesimo bene dal 15 al 22 dello stesso mese.

Il multiproprietario che si trovasse nella impossibilità di usare il proprio alloggio a causa della mancata riconsegna (inadempimento) del terzo, non potrebbe che rivolgersi alla società proprietaria del complesso immobiliare.

La riscontrata presenza dei caratteri della mediatezza e della relatività del diritto di godimento del multiproprietario azionista, induce senz'altro a concludere nel senso della ascrivibilità di tale situazione giuridica soggettiva nell'ambito della categoria dei diritti di credito. Il che equivale a dire che alla alienazione delle azioni da parte della società proprietaria del complesso immobiliare non consegue alcuna vicenda traslativa o modificativa del diritto di proprietà, né questo, ad operazione conclusa, risulta gravato da pesi reali.

E ancora, si legge nei formulari predisposti dalle società di multiproprietà, che "l'acquisto dell'azione garantisce al socio il diritto di utilizzare il bene nei tempi e secondo le modalità convenute".

Ad una prima osservazione si direbbe che le società di multiproprietà, ricalcando fedelmente lo schema causale delle società di attribuzione francesi, si caratterizzano e si differenziano, rispetto alle società di diritto comune, per la loro particolare causa. Nelle prime lo scopo sociale consisterebbe

nell'attribuzione a ciascun socio di un diritto di godimento avente per oggetto il patrimonio della società, nelle seconde nel perseguimento di utili da ripartire tra i soci.

Il diritto di godimento del multiproprietario azionista, non diversamente dal "droit de sejour" del socio di una società di attribuzione, trarrebbe la sua fonte e la sua giustificazione causale nel contratto di società. Per effetto della stipulazione del contratto di società il multiproprietario azionista risulterebbe investito del diritto di godere di un bene appartenente alla società.

L'azione in questa prospettiva, aggiungerebbe alle sue funzioni ed ai suoi consueti attributi, la particolarissima e singolare caratteristica di incorporare un diritto di godimento.

La configurazione del diritto di multiproprietà come situazione giuridica soggettiva del socio in quanto tale, profilo della partecipazione sociale, solleva delicati problemi, che investono (almeno) tre importanti profili della disciplina delle società: quello dei limiti imposti dall'ordinamento all'autonomia dei soci di determinare il contenuto dell'azione (art. 2348 e ss. cod. civ.); quello della conciliabilità delle caratteristiche proprie dell'azione del multiproprietario con il principio in base al quale al socio è inibito l'uso delle cose appartenenti al patrimonio della società (art. 2256 cod. civ.); quello, infine, della legittimità di società che non perseguono, o cessino di perseguire, la realizzazione di utili da ripartire tra i soci.

4.2. Il regolamento di multiproprietà nel modello azionario.

In ogni ipotesi di multiproprietà azionaria, al negozio traslativo della partecipazione sociale si accompagna la sottoscrizione, da parte dell'acquirente, di un regolamento, che, sebbene sia talora denominato "di multiproprietà", riproduce fedelmente gli schemi ed i contenuti del "regolamento di condominio".

Finchè proprietario del complesso immobiliare è un solo soggetto (la società, come nel caso della multiproprietà azionaria), è inconcepibile la stessa esistenza di un regolamento di condominio o di comunione, di negozi, cioè, che presuppongono ontologicamente la concorrenza di situazioni giuridiche soggettive di natura reale incidenti sul medesimo oggetto¹⁵⁸ e che svolgono la funzione di regolare i rapporti tra condomini, rendendo possibile a ciascuno di godere del proprio diritto¹⁵⁹.

Alcune società, avvedendosi della intima contraddizione ed incongruenza rappresentata dalla predisposizione di regolamenti di condominio o di comunione in ipotesi di proprietà solitaria, preferiscono parlare di "istruzioni per l'uso turnario del bene" o di "regole per il godimento in multiproprietà".

¹⁵⁸ Tra le opere di carattere generale che dedicano ampio spazio al problema dei regolamenti condominiali: BRANCA, *Comunione e condominio*, in *Commentario al Cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1972; ALVINO, *Limitazioni ai poteri e alle facoltà dei singoli condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà*, in *Giust. Civ.*, 1975, I, 800; VISCO, *Servitù costituite nei rapporti tra proprietà esclusive e parti comuni degli edifici condominiali*, in *Nuovo diritto*, 1967, 245; BRANCA, *Sui limiti di modificabilità del regolamento contrattuale di condominio negli edifici*, in *Foro it.*, 1976, I, col. 1226.

¹⁵⁹ Discussa è la natura giuridica del regolamento condominiale: alcuni lo configurano come atto normativo (Fragali, *La comunione*, cit., 500), altri come negozio normativo (Andreoli, *I regolamenti di condominio*, Torino, 1961, 13 s.), altri ancora come atto contenente norme giuridiche (Branca, *Comunione*, cit., 200).

In sostanza, l'acquirente di azioni che conferiscono il godimento dell'appartamento e dei servizi comuni è chiamato a "sottoscrivere per accettazione" un regolamento, nel quale si dettano norme generali per l'uso delle parti dell'immobile assegnate al godimento esclusivo di ciascun multiproprietario, nonché regole per l'uso delle strutture e servizi comuni. In tali regolamenti si va dalla analitica descrizione degli arredi e corredi dei quali è dotato l'appartamento, dei modi nei quali essi devono essere utilizzati e custoditi, fino alla più minima predisposizione di un programma di utilizzazione delle singole unità immobiliari, prevedendosi un lungo elenco di obblighi positivi e negativi, di vincoli di destinazione, che il multiproprietario dichiara di assumere, per sé e per i propri aventi causa, nei confronti degli altri multiproprietari.

Non è difficile, da un punto di vista pratico individuare la ragione della predisposizione di un corpo di norme destinate a garantire la pacifica convivenza dei multiproprietari.

Alquanto dubbia è la qualificazione formale di tali accordi.

Una volta affermata la natura mediata e relativa del diritto di godimento attribuito a ciascun multiproprietario, è difficile riferirsi alla costituzione di servitù reciproche a favore e contro ciascun multiproprietario, per giustificare l'efficacia reale dei vincoli di destinazione.

Forte è la suggestione di assimilare tali regolamenti a quello di “condominio a formazione esterna” o ai patti parasociali¹⁶⁰. Sia l’una che l’altra ricostruzione, tuttavia, non sarebbero condivisibili.

I regolamenti di multiproprietà, al pari dei regolamenti di condominio a formazione esterna, sono predisposti unilateralmente da un soggetto estraneo (e destinato a restare estraneo) al gruppo assoggettato alle norme del regolamento¹⁶¹; al pari dei contratti parasociali, hanno sia la caratteristica della “relatività degli effetti”, sia quella di porre a carico del multiproprietario obblighi non altrimenti derivanti dal contratto di multiproprietà. Ciononostante, nessuna delle due ricostruzioni è condivisibile.

Non la prima perché, come ripetutamente sottolineato, è fuor di luogo parlare di condominio o di comunione quando non vi sia contitolarità della proprietà o di altro diritto reale.

Non la seconda, per un duplice ordine di ragioni. In primo luogo perché al contrario dei contratti parasociali, che intercorrono tra i soci della società, i regolamenti di multiproprietà sono accordi tra la società ed il socio. Sicché, mentre il contratto parasociale spiega i suoi effetti tra i soci ed è inopponibile alla società, il regolamento di multiproprietà produce effetti (obbligatori) da un lato, verso la società, dall’altro verso il socio.

In secondo luogo, deve aggiungersi che il regolamento di multiproprietà, in realtà, costituisce un vero e proprio “atto di amministrazione” del patrimonio sociale. Esso, infatti, concorre, con il negozio (preliminare o) definitivo di

¹⁶⁰ Oppo, *Contratti parasociali*, Milano, 1942, il quale esamina funditus l’argomento.

¹⁶¹ Cfr. ANDREOLI, *I regolamenti condominiali di origine esterna*, cit., 83 s..

vendita della azione, a conferire al socio il diritto di godere del bene; ed è esso stesso produttivo delle obbligazioni corrispettive a tale godimento¹⁶².

Nel loro complesso i documenti sottoscritti dalle parti contengono due distinti negozi: l'uno attributivo del diritto di godimento, l'altro traslativo della partecipazione sociale. Il negozio di vendita delle azioni in sé considerato potrebbe definirsi come “qualcosa di più” di un negozio traslativo della partecipazione sociale: in esso si specifica il collegamento tra la titolarità dell'azione ed il diritto di godimento; vi si prevede l'obbligo per l'azionista di corrispondere somme di danaro alla società, etc. Il regolamento di multiproprietà è “qualcosa di meno” di un negozio costitutivo di un diritto personale di godimento: in esso l'esistenza del diritto di godere del bene per frazioni spazio-temporali in capo al socio è data per presupposta e piuttosto si prevedono le modalità con le quali tale diritto potrà essere esercitato dal titolare¹⁶³.

Nel loro complesso i due documenti si integrano perfettamente. Il regolamento di multiproprietà, dunque, altro non è che una parte del contratto in virtù del quale, da un lato, il multiproprietario può pretendere dalla società la consegna della cosa formante oggetto del diritto personale di godimento ogni qual volta ricorra il periodo a lui riservato, dall'altro, la società può prendere dal multiproprietario il pagamento del prezzo convenuto.

Ne consegue che il regolamento in quanto scaturito dall'accordo tra la società ed il multiproprietario risulta immodificabile per iniziativa della società. Esso

¹⁶² Cfr. CONFORTINI, *Multiproprietà*, cit., 123.

¹⁶³ ¹⁶³ Si veda CONFORTINI, *Multiproprietà*, cit., 125.

può subire modificazioni solo per mezzo di un nuovo contratto tra la società ed il multiproprietario. Un contratto, appunto, diretto a modificare un rapporto giuridico già esistente tra le parti.

Le clausole del regolamento, poi, risultano assoggettate alle regole ermeneutiche poste dagli artt. 1362 e seguenti, nonché alla disciplina della patologia del contratto. In caso di nullità di singole clausole o dell'intero regolamento, questa non comporti la nullità del contratto di multiproprietà se non nel caso in cui risulti che le parti non avrebbero posto in essere il negozio senza quella parte che è colpita da nullità (art. 1419, I comma).

Va, inoltre, considerato, che il regolamento, in quanto predisposto unilateralmente dalla società proprietaria del complesso immobiliare e concluso mediante la sottoscrizione di formulari, ricade nell'ambito di operatività delle norme di cui al Codice del consumo. Conseguentemente devono reputarsi nulle le clausole del regolamento che determinano un significativo squilibrio di diritti e doveri a svantaggio del multiproprietario-consumatore.

In conclusione ci sembra che sia formulabile la seguente proposizione: dalla vendita delle azioni e dalla sottoscrizione del c.d. regolamento di multiproprietà non derivano in capo al multiproprietario situazioni giuridiche soggettive di vantaggio o di svantaggio verso gli altri multiproprietari: nessun collegamento, né in senso orizzontale, né in senso verticale, è ravvisabile tra un multiproprietario e l'altro.

Conseguentemente, se si esclude l'ipotesi in cui nel regolamento di multiproprietà siano ravvisabili una pluralità di convenzioni, delle quali alcune

concluse a favore del terzo multiproprietario, il regolamento stesso produce effetti esclusivamente tra la società e ciascun multiproprietario: la violazione di una qualunque delle regole di comportamento ivi descritte (es. utilizzazione del bene secondo una destinazione diversa da quella convenuta) produrrà gli effetti propri dell'inadempimento. Titolare del diritto al risarcimento dell'eventuale danno derivante dalla violazione delle clausole del regolamento sarà la società e non anche gli altri multiproprietari. Costoro, di fronte alle molestie (di fatto e di diritto) provenienti dagli altri multiproprietari potrebbero solo ricorrere (se del caso) al meccanismo predisposto dall'art. 1585 cod. civ.

5. L'opinione della giurisprudenza.

La produzione giurisprudenziale sul tema della multiproprietà è molto esigua. Un primo intervento sul tema risale alla fine degli anni Ottanta¹⁶⁴. Chiamato a decidere una controversia relativa alle modalità della nomina di un amministratore, la giurisprudenza afferma che alla multiproprietà si debba applicare *tout court* la disciplina sul condominio degli edifici, con prevalenza di queste rispetto a quelle dettate in tema di comunione, laddove vi fosse conflitto fra i due gruppi di norme. Il caso aveva come parti in lite alcuni multiproprietari da un lato, e la parte venditrice dall'altro. I primi chiedevano la dichiarazione di inefficacia di uno specifico patto, contenuto nel regolamento, secondo cui l'amministrazione del complesso era riservata, per mandato irrevocabile, alla società medesima sino al completamento delle vendite e per un massimo di sei anni. Il tribunale ebbe modo di ribadire l'imperatività del

¹⁶⁴ Trib. Napoli, 21 marzo 1989, in *Giur. It.*, 1990, I, 2, 197 s., con nota di VINCENTI, *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*.

principio di cui all'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. – allorchè i condomini siano più di quattro – e la relativa durata massima dell'incarico di amministratore per il periodo di un anno (art. 1129, I e II comma. Cod. civ.); norme da ritenersi inderogabili anche dal regolamento contrattuale, a pena di inefficacia dello stesso.

Più rigorosa e conforme ad una delle posizioni della dottrina maggioritaria è la ricostruzione compiuta, quattro anni più tardi, dal Tribunale di Bolzano¹⁶⁵ che, ai fini della decisione sulla questione oggetto della controversia (revoca giudiziale dell'amministratore) affronta in via pregiudiziale la questione della natura giuridica della multiproprietà immobiliare, ritenendo che essa possa ricondursi entro il duplice schema del condominio degli edifici e della comunione.

La Suprema Corte si è occupata della multiproprietà azionaria nel 1997¹⁶⁶. L'orientamento precedente¹⁶⁷ inquadra la multiproprietà azionaria nell'ambito della teoria dei titoli di credito, ricollegando alla partecipazione sociale la titolarità di un diritto di godimento immobiliare, esercitabile in modo turnario. Con la pronuncia in oggetto, la Corte afferma che il rapporto sociale deve essere tenuto distinto da quello di godimento sull'immobile di proprietà della società, individuando tra i suddetti rapporti un collegamento negoziale di

¹⁶⁵ Trib. Di Bolzano, 9 agosto 1993, in *Resp. Civ. prev.*, 1994, 291 s., con nota di SANTUCCI, *Multiproprietà immobiliare e revoca giudiziale dell'amministratore*.

¹⁶⁶ Cass. 10 maggio 1997, n. 4088, in *Vita not.*, 1997, 1372, con nota di SCAGLIONE, *Collegamento negoziale e multiproprietà azionaria*; in *Giust. Civ.*, 1998, I, 1147, con nota di PROTO, *Nuove prospettive in tema di multiproprietà azionaria (in attesa dell'intervento del legislatore)*.

¹⁶⁷ Cass. Pen., 31 gennaio 1987, in *Banca, borsa e titoli di credito*, 1988, II, 173 s., con nota di BIFFANI, *Riflessioni in tema di multiproprietà azionaria*.

tipo volontario. Il primo rapporto si costituisce tra la società e l'acquirente delle azioni (socio), il quale diviene titolare delle situazioni giuridiche proprie di tale stato, tra le quali è compreso il diritto alla attiva partecipazione alla vita della società e alla percezione degli utili alla chiusura di ogni esercizio. Il secondo rapporto sorge da una autonoma e distinta convenzione conclusa con l'azionista e, in forza di esso, quest'ultimo acquista il diritto personale al godimento dell'unità immobiliare per il periodo stabilito. Il collegamento è plurimo. Un primo collegamento è di carattere temporale, perché normalmente l'acquisto delle azioni e della qualità di socio avviene nello stesso momento in cui si perfeziona la convenzione costitutiva del diritto personale di godimento nella quale sono comprese anche le norme per l'uso dell'unità immobiliare e delle parti e dei servizi comuni (c.d. regolamento condominiale). Altro legame di natura oggettiva è la firma apposta alla convenzione dalla stessa persona (socio) che ha comprato le azioni, ed è evidente se si considera che tale acquisto è stato compiuto non tanto per ricevere gli utili, che spettano comunque in sede di dividendi, quanto allo scopo di divenire titolare del diritto personale di godimento in proporzione al prezzo per esse pagato, che è, per questo motivo, più elevato del valore nominale dei titoli. Ulteriori nessi si riscontrano sia per la durata del rapporto di multiproprietà, che con la convenzione, in genere, estesa sino al momento della estinzione della società.

Questa fattispecie, dell'atto di acquisto delle azioni e della convenzione costitutiva del diritto personale di godimento, integra nel suo complesso il contratto di multiproprietà azionaria. Pertanto, il divieto di cui all'art. 2256 c.c. circa l'uso che il socio faccia dei beni sociali in quanto socio, è inapplicabile,

visto che il diritto personale di godimento deriva non dallo status di socio ma dall'autonoma e separata convenzione con la società.

Inoltre, stabilisce ancora la Cassazione, la società promotrice non può limitare la sua attività alla concessione in godimento delle singole unità abitative, ma dovrà perseguire lo scopo di lucro ai sensi dell'art. 2247 c.c., come per esempio la gestione di alberghi, impianti turistici e sportivi, il servizio ristorazione e bar. E' dunque ammessa la sola multiproprietà nella forma "impura", a differenza di quella "pura" in cui lo scopo di lucro è assente e sulla quale si appuntano le maggiori perplessità circa la sua configurabilità.

Altra pronuncia della Cassazione¹⁶⁸ si pronuncia in relazione alla qualificazione dell'attività esercitata dal venditore dell'immobile, adibito ad uso residenziale, le cui unità abitative siano oggetto di godimento turnario da parte dei multiproprietari.

La prima corte, infatti, chiamata a decidere sulla sussistenza o meno (con riguardo al giudizio instaurato verso la società cedente e volto alla risoluzione del preliminare avente ad oggetto l'acquisto di una multiproprietà, per inadempimento) della legittimazione passiva della società che aveva agito in sede di preliminare quale semplice mandataria senza rappresentanza, ma che prima dell'instaurarsi del giudizio ha acquistato dalla società proprietaria l'intera operazione, opta per la soluzione affermativa. La corte, infatti, giunge alla conclusione che l'avvenuta cessione d'azienda abbia determinato il subentro nel preliminare di acquisto della multiproprietà della convenuta, della

¹⁶⁸ Cass., 24 novembre 1998, n. 11886, in *Guida al diritto – Il sole 24 ore*, 9 gennaio 1998, 38, con nota di ATELLI, *Chi contesta l'adempimento del preliminare può chiamare in giudizio il nuovo ente*.

quale quindi deve ammettersi la legittimazione passiva me giudizio di risoluzione.

Di recente, si segna una pronuncia della Corte di Appello di Genova¹⁶⁹ che torna ad occuparsi della natura giuridica della multiproprietà, dopo l'entrata in vigore del d.lgs. 427/1998. Chiamati a decidere sulla validità o meno della costituzione dell'assemblea dei multiproprietari e sulla conseguente validità o meno delle modifiche al regolamento così deliberate, i giudici si pronunciano preliminarmente riguardo natura giuridica della figura in questione. La Corte, dopo aver sottolineato le differenze fra le caratteristiche della multiproprietà e la disciplina della comunione, nega la possibilità di ricondurre la figura entro gli schemi della comunione (artt. 1100 – 1116) o del condominio (1117-1139) ed afferma, al contrario che si tratta di un diritto reale atipico, ossia di un diritto reale nuovo che si affianca a quelli già tipizzati dal codice civile, ritenendo il principio del *numerus clausus* dei diritti reali derogabile, a fronte di una sentita esigenza di trovare collocazione a figure che vanno emergendo nell'attuale realtà economico-giuridico. Tale giurisprudenza sostiene che la difesa della tradizionale teoria basata sulla assoluta inammissibilità di altri *iura in re aliena* oltre a quelli tipici, sia viziata da dogmatismo; principio che potrebbe essere visto come un ingiustificato vincolo all'autonomia negoziale prevista all'art.1322 c.c. e indubbiamente garantita dalla Costituzione (art.41), tenuto conto della finalità sottesa all'Istituto in questione - garantire l'utilizzo di un immobile per le vacanze a prezzi contenuti - appare nella moderna società

¹⁶⁹ App.Genova, 29 settembre 2000, in *Giur.merito*, 2001, 359, con nota di BELFIORE, *Multiproprietà e assemblea*.

sicuramente diretta a realizzare interessi meritevoli di tutela, come voluto dall'art.1322, comma 2.

Conseguentemente si esclude l'applicabilità tout court delle norme codicistiche sulla comunione sul condominio, dovendosi semmai esaminare la possibilità di ricorso ad esse solo in via analogica¹⁷⁰.

6. L'anomalo modello della multiproprietà alberghiera.

Nella multiproprietà alberghiera l'unità immobiliare oggetto di godimento turnario è costituita da una struttura ricettiva destinata all'esercizio di un'impresa alberghiera. A differenza che nella multiproprietà immobiliare, il godimento del bene non discende in via immediata e diretta dalla titolarità del diritto, ma avviene in modo indiretto con la necessaria cooperazione di un gestore, il quale conserva la disponibilità della struttura alberghiera.

Sebbene inizialmente la dottrina la assimilasse ai modelli di multiproprietà reale o azionaria, l'analisi della specificità dell'oggetto, la relativa disciplina urbanistica cui sono sottoposte le strutture alberghiere, le attività e la destinazione turistico-recettive, hanno fatto sì che quella alberghiera si emancipasse a modello autonomo e distinto.

¹⁷⁰ Nel caso in oggetto i giudici considerano la multiproprietà, al pari del condominio e della comunione una collettività organizzata in "ente di gestione" che deve poter agire in concreto mediante un soggetto che rappresenti tali collettività nei rapporti esterni. Si tratterebbe di rappresentanza volontari, sullo schema del mandato sicchè l'amministratore non rappresenterebbe la comunità, ma i singoli multiproprietà. Di conseguenza, tale rappresentanza opererebbe anche sul piano processuale, purchè si tratti controversie attinenti alle parti comuni.

Il collocamento di periodi di godimento dei complessi alberghieri presso i clienti ha costituito un' importante forma di sostegno finanziario all' impresa alberghiera. Gli elevati costi di esercizio della impresa alberghiera¹⁷¹ hanno infatti reso la multiproprietà una formula capace di assicurare all'imprenditore presenze certe ed economicamente attive.

Peculiarità di siffatta forma di multiproprietà è che l'unità immobiliare fa parte di un complesso alberghiero, appartenente o a più proprietari in comunione o ad una società (i cui soci sono gli stessi acquirenti di multiproprietà). A questi viene trasferita una quota di proprietà dell'intera struttura turistico-recettiva che consente loro di poter usufruire, mediante un vero e proprio contratto di albergo, di una determinata camera o appartamento (se trattasi di *residence*) per un certo periodo di tempo¹⁷².

Di consueto, l'attività alberghiera è gestita o direttamente dal venditore-promotore (c.d. gestore) o da un terzo (al quale i multiproprietari affittano l'azienda alberghiera a titolo oneroso)¹⁷³. I multiproprietari acquistano il diritto

¹⁷¹ Si faccia caso alle consistenti spese per conservare, riadattare e ristrutturare il patrimonio edilizio, gli arredi, i servizi interni, gli oneri sempre più rilevanti per assicurare una gestione ordinata e razionale. Tutti fattori che in molti casi hanno determinato la chiusura di molti esercizi. Di qui, la conversione di molte strutture in formule più redditizie e meno rischiose, quali l'assegnazione di talune parti degli immobili in proprietà a vecchi clienti o a soggetti interessati ad investimenti immobiliari, con la conservazione in forma parallela dell'azienda alberghiera. Ma anche forme di proprietà turnaria con le quali i clienti acquistano quote di proprietà degli immobili cui corrisponde il diritto di godere delle camere, dei monolocali, o di piccoli appartamenti per un periodo di tempo prefissato, e con la possibilità di dare in locazione a terzi i medesimi locali per la parte residua dell'anno. E ancora, l'acquisizione degli immobili da parte di s.p.a. che distribuiscono sotto forma di dividendo servizi alberghieri ai soci.

¹⁷² GAGGERO, *Il frazionamento in multiproprietà di alberghi*, in N G C C, II, 1994, p. 20.

¹⁷³ CALLIANO, *La multiproprietà*, in *Tratt. Dir. Priv.*, Rescigno, Torino, 1982, p. 233

di godere per un periodo predeterminato di una o più camere di albergo e dei relativi servizi, con la facoltà di consentire alla stessa azienda alberghiera di cederne il godimento a terzi a titolo oneroso, per il caso in cui il multiproprietario decida di non farlo in prima persona¹⁷⁴.

Frequentemente, infatti, nei contratti si prevede la riserva per il cedente della amministrazione della struttura alberghiera ma anche la proprietà delle parti comuni dell'edificio, al fine di erogare anche ai multiproprietari servizi alberghieri. Inoltre, come detto prima, si è soliti attribuire al venditore la facoltà di concedere in locazione a terzi il bene, nel caso in cui il multiproprietario non ne usufruisca nel periodo di propria spettanza.

A ben vedere, dunque, la posizione giuridica dell'acquirente di multiproprietà è complessa: egli ha sì il potere di godere dell'unità immobiliare nel periodo dell'anno concordato, ma subisce in modo irrinunciabile i servizi alberghieri del gestore; è tenuto a rispettare particolari oneri di preavviso nell'ipotesi in cui decida di non usufruire dell'alloggio così da permettere al gestore di concederlo in godimento ad altri multiproprietari o altri clienti a titolo oneroso, con obbligo di versare parte del corrispettivo al multiproprietario di turno.

Si evince come, al pari della multiproprietà azionaria, anche in quella alberghiera il godimento dell'alloggio si realizza per il tramite della cooperazione del gestore, il quale conserva la amministrazione della struttura e la destinazione d'uso della stessa. I soci multiproprietari non hanno la titolarità di un diritto reale sul bene ma sono titolari del diritto di credito verso il gestore di stipulare tanti contratti di albergo quanti sono i multiproprietari.

¹⁷⁴ TASSONI, *La multiproprietà*, in Franceschelli-Silingardi, *Manuale del Turismo*, Torino, Giappichelli, 2000, 159.

6.1. Vincolo alberghiero e gestione in multiproprietà.

Il vincolo di destinazione alberghiera è stato istituito dalla legge n. 1962 del 1936 a titolo temporaneo, e prorogato successivamente da numerose leggi statali e regionali. Esso consisteva in un limite al diritto di proprietà al fine di poter controllare il mantenimento della destinazione impressa al bene. In caso di alienazione o locazione dell'immobile, il proprietario era tenuto a chiedere una preventiva autorizzazione amministrativa, e ad attenersi ai tempi, ai modi ed alle forme di godimento previsti dalla legislazione speciale¹⁷⁵. Inoltre, la destinazione dell'immobile ad albergo poteva essere mutata previa autorizzazione (a pena di nullità) dell'autorità competente, una volta verificata che la scomparsa dell'albergo non fosse in grado di nuocere alle esigenze del settore turistico.

Con sentenza 4/1981¹⁷⁶ la Corte costituzionale dichiarò incostituzionale una delle leggi di proroga (la legge 628/1967) del vincolo, legge che aveva mantenuto il vincolo solo per gli immobili già adibiti ad albergo prima della seconda guerra mondiale, non rinnovando il vincolo di destinazione alberghiera per quelli successivi.

Con la legge 217/1983 ("Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica"), non si è più sottoposto al vincolo alberghiero le strutture ricettive, affidando alle Regioni il compito di provvedervi discrezionalmente, stabilendo altresì che il vincolo

¹⁷⁵ CASSESE, *Dalla proprietà all'impresa: i beni privati destinati dallo Stato alla produzione*, in *Pol. Dir.*, 1975, p. 629.

¹⁷⁶ *Foro It.*, 1981, I, 305.

alberghiero “può essere rimosso, su richiesta del proprietario solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione dei contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti”.

Ciò premesso, si è posto il problema di verificare se la gestione in multiproprietà dell'albergo determini un vero e proprio mutamento della destinazione d'uso dell'immobile da alberghiera a residenziale o trattasi di semplice trasformazione nell'uso della proprietà¹⁷⁷.

Sul punto, la prevalente dottrina¹⁷⁸ ha negato che l'alienazione in multiproprietà comporti mutamenti della destinazione d'uso dell'albergo in condominio, a condizione che il gestore si riservi la proprietà dei servizi comuni e che venisse attuata nella maggior parte dell'anno una gestione di tipo alberghiero. Il tutto, sarebbe consentito solo se i multiproprietari non acquisiscano il godimento diretto delle singole unità (altrimenti vi sarebbe condominio), ma che vi sia una gestione unitaria dei servizi alberghieri in senso lato¹⁷⁹.

Ben più variegato è il quadro offerto dalla giurisprudenza.

Secondo un primo orientamento, l'alienazione di quote di proprietà dell'immobile nella forma della multiproprietà non determinava un mutamento della destinazione d'uso qualora ricorressero due requisiti: l'unitarietà della

¹⁷⁷ CALLIANO, *La multiproprietà*, in *Trattato dir. Priv.*, diretto da Rescigno, Torino, 1982, 233.

¹⁷⁸ VIRGA, *Natura giuridica della casa-albergo e conseguenze del mutamento della sua destinazione*, in *Riv. Giur. Edil.*, II, 1980, 264.

¹⁷⁹ TONDO, *Multiproprietà e funzione alberghiera*, in *Riv. Del Not.*, 1984, 825; MIGLIACCIO, *Aspetti attuali della proprietà alberghiera. In margine ai vincoli di destinazione alla legge quadro sul turismo*, in *Riv. Giur. Edil.*, 1984, 1051.

gestione dei servizi (affidata ad un imprenditore terzo rispetto ai multiproprietari) e la titolarità della gestione in capo ad un'impresa alberghiera.

Già nel 1972 il Consiglio di Stato (sentenza 189/1972) aveva distinto il complesso residenziale da quello alberghiero ponendo l'accento sull'organizzazione dei servizi accessori che fanno capo all'impresa alberghiera e sull'offerta in locazione dei singoli appartamenti in base al contratto di albergo. In sintesi, il condominio è configurabile nelle ipotesi che i proprietari dei singoli appartamenti siano anche comproprietari (*pro quota*) dei servizi comuni, mentre si ha la casa-albergo ove sia la stessa impresa alberghiera a gestire i servizi comuni e a dare in locazione i singoli appartamenti secondo le comuni regole del contratto di albergo. Alla luce di quanto esposto, i giudici amministrativi¹⁸⁰ hanno ritenuto che la trasformazione di un albergo in casa-albergo (*residence*) (con intervento edilizio consistente nell'abbinamento di due camere per la creazione di miniappartamenti, limitata ad una sola parte dell'edificio) non fosse idonea a far perdere la destinazione alberghiera dell'immobile. Alcune sentenze successive hanno confermato tale linea interpretativa, attribuendo esclusiva rilevanza alle sole modalità gestionali privilegiando l'indagine economico-organizzativa e la prestazione dei servizi comuni tipicamente alberghieri.

Anche la Corte di Cassazione, in una sentenza de 1990 sembra ritenere ammissibile il frazionamento multiproprietario con la destinazione turistico-

¹⁸⁰ Cons Stato 23/11/1979, n. 743.

alberghiera, a condizione che la gestione dei servizi comuni fosse contrattualmente affidata ad un'impresa alberghiera¹⁸¹.

Tuttavia, non sono mancate decisioni in senso opposto, incentrando l'analisi sul rapporto tra il modello multiproprietario e l'offerta al pubblico delle prestazioni, elemento essenziale per lo svolgimento dell'attività turistico-alberghiera. Si sottolinea come il frazionamento dell'immobile in quote gradualmente sottoscritte da terzi, con il contestuale acquisto del diritto ad usufruire delle unità abitative per determinati periodi dell'anno, importa la perdita dell'elemento essenziale dell'albergo, ossia l'apertura al pubblico; caratteristica che non è stata ritenuta esistente per la sola permanenza della gestione unitaria di un albergo che assicuri l'espletamento di servizi comuni¹⁸². La conseguenza che ne deriva è la revoca da parte della Regione di turno dei contributi in un primo momento concessi all'albergo per via del riadattamento in immobile frazionato in multiproprietà. Il Consiglio di Stato¹⁸³ ha ritenuto che la trasformazione dell'immobile avesse provocato la decadenza della destinazione alberghiera dell'immobile stesso, facendo venir meno il carattere

¹⁸¹ Cass., Sez. Un., 14/06/1990, n. 5777, in *Giust. Civ.*, 1991, I, 79. Nel caso di specie, alcuni condomini della casa-albergo "American Palace" di Roma lamentavano la violazione delle norme contenute nel regolamento condominiale, attinenti ai servizi comuni connessi all'immobile, da parte dei soggetti cui era stata affidata in appalto la gestione dei servizi stessi, chiedendo che fosse dichiarata la validità del recesso dai contratti di appalto. La Suprema Corte ha stabilito che il contratto di appalto dei servizi connessi alla casa-albergo non potesse esser sciolto unilateralmente dai condomini dal momento che vi era collegamento funzionale tra l'appalto e il contratto di acquisto della proprietà esclusiva delle varie parti dell'immobile da parte dei singoli condomini. Si osservava che stipulandosi contemporaneamente alla compravendita anche l'appalto dei servizi connessi, il secondo contratto è in funzione del primo in quanto costituisce un elemento essenziale per il godimento del bene acquistato.

¹⁸² T.A.R. Liguria, 21 febbraio 1987, in *TAR*, 1987, I, 1406.

¹⁸³ Cons. Stato 22/11/1989, n. 824, in *Giust. Civ.*, 1990, I, 1663.

essenziale dell'albergo ossia l'offerta al pubblico di specifici servizi ad essa inerenti.

Da ultimo, l'incompatibilità tra multiproprietà e vincolo di destinazione alberghiera è stata chiaramente ribadita da una pronuncia del Consiglio di Stato di qualche anno fa¹⁸⁴ di cui si riporta la massima: *l'attività alberghiera si caratterizza per il fatto di esprimersi attraverso offerte al pubblico dei servizi ad essa inerenti, di modo che –in caso di multiproprietà- non vi è destinazione alberghiera degli alloggi poiché il loro godimento discende esclusivamente dalla titolarità delle quote in cui è frazionato l'immobile. Pertanto, è abusivo il mutamento di destinazione di uso da albergo a residenza ove il godimento delle singole unità immobiliari sia fissato in modo permanente ed esclusivo.*

7. La multiproprietà cooperativa.

La multiproprietà cooperativa può definirsi come sotto-specie della multiproprietà azionaria, dal momento che il diritto di fruire di un alloggio per un periodo predeterminato dell'anno deriva dalla partecipazione ad una società cooperativa che costruisce e gestisce l'immobile¹⁸⁵.

La natura del diritto acquisito dal socio dipende dal rapporto di scambio che si instaura tra società cooperativa e soci. Ove vi sia una vera e propria assegnazione dell'unità immobiliare, il socio acquista un vero e proprio diritto reale; qualora invece la cooperativa rimanga proprietaria dell'immobile, il

¹⁸⁴ Cons. Stato 21/5/1999, n. 592, in *Riv. Giur. Edil.*, 1999, I, 1150.

¹⁸⁵ TASSONI, *I diritti a tempo parziale su beni immobili*, Padova, 1999, 92.

diritto del multiproprietario assume natura meramente obbligatoria, analogamente a quanto avviene nel modello azionario.

Siffatta fattispecie, sebbene presenti indubbi vantaggi per i soci per via dello scopo mutualistico, è stato utilizzato di rado in Italia. Innanzitutto, con la multiproprietà cooperativa si supera il problema della limitazione dell'oggetto sociale alla mera gestione e al mero godimento dell'immobile, dal momento che nelle cooperative l'attività sociale viene svolta non al fine di ripartire gli utili ma per realizzare un immediato vantaggio verso i soci – consistente appunto nel godimento dell'immobile¹⁸⁶ -. Inoltre, il godimento turnario trova titolo nel contratto di scambio sottostante e non nel rapporto di partecipazione.

Punto di debolezza di tale modello di multiproprietà, che ne ha impedito la diffusione, è la limitata circolazione delle azioni di una cooperativa, dal momento che la loro cessione è subordinata alla autorizzazione degli amministratori, ex art. 2523, co. 1, cod. civ., ostacolando così l'esigenza di rapidità e semplicità nella circolazione dei diritti di multiproprietà¹⁸⁷.

8. La multiproprietà locativa.

Un altro fenomeno che, proveniente da esperienza giuridica di altri Paesi, si è affermato nella prassi contrattuale italiana è la multiproprietà locativa (o multilocazione). Essa viene per lo più costituita mediante la stipula di un contratto di locazione di durata ultradecennale – comunque non superiore a

¹⁸⁶ TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, op. cit., 93.

¹⁸⁷ BONFANTE, *Cooperazione e imprese cooperative*, in *Digesto comm.*, vol. IV, 1989, Torino, 162.

trent'anni ex art. 1573 cod. civ. -, con il quale il conduttore acquista il diritto di usufruire di una unità immobiliare per una o più settimane dell'anno, verso il pagamento di un corrispettivo costituito: *a)* da una quota fissa da pagarsi *una tantum* al momento della stipula del contratto, e *b)* da un canone annuale. Il multiconduttore diviene così titolare di un diritto di godimento turnario su un immobile. Punto di forza della fattispecie lo si rinviene nel fatto che l'acquirente non debba partecipare alle spese di manutenzione straordinaria del bene e alla sua eventuale ristrutturazione, a differenza che nella multiproprietà tradizionale¹⁸⁸. E' da precisare che la multilocazione è esclusa dall'ambito applicativo della disciplina comunitaria, dal momento che il pagamento del corrispettivo è periodico e non globale come nel caso della multiproprietà, e inoltre manca della erogazione di quei servizi accessori che arricchiscono il godimento nella multiproprietà immobiliare¹⁸⁹.

¹⁸⁸ VINCENTI, *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, Padova, 1992, 19.

¹⁸⁹ DE NOVA, *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, in *Riv. Dir. Priv.*, 1999, 7.

Conclusioni.

Le conclusioni cui si perviene in questa sede sono quelle secondo cui il “godimento turnario” di un bene debba qualificarsi come *ius in rem* con caratteristiche essenziali assolutamente specifiche.

I tratti della multiproprietà immobiliare sono apparsi così definiti e marcati da non permettere di ricondurre l’istituto in esame nell’alveo dello *ius dominii*, né in quello di nessun altro diritto soggettivo di natura reale, neanche nel caso in cui quest’ultimo versi nello stato di comunione. Risulta facile credere a quanto sarebbe stato più semplice in proposito aderire ad una delle teorie dominanti. Questa molteplicità di disegni ricostruttivi dovrebbe far riflettere sulla sicurezza dei risultati cui ciascuna delle soluzioni proposte perviene. Le diverse soluzioni avanzate sono sostanzialmente riconducibili alle tesi che ravvisano in proposito un caso di proprietà temporanea¹⁹⁰, oppure di comunione¹⁹¹, o di

¹⁹⁰ V. soprattutto LEZZA-SELVAROLO, *Un modello di proprietà: la “multiproprietà”*, in *Riv. Giur. Ed.*, 1977, II, p. 17 s. e PELOSI, *La “multiproprietà” tra comunione e proprietà temporanea*. Relazione tenuta al convegno di Marilleva nel maggio 1982, in *Riv. Dir. Civ.*, 1983, II, p. 463 s.

¹⁹¹ In particolare BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, p. 529 s. E’ la partitura tra comunione della proprietà e comunione degli altri diritti reali a lasciar trasparire un disagio che mal si concilia col dato emergente dal testo degli artt. 1100 e seguenti del codice civile. Il sintomo di disagio della dottrina in proposito è bene individuato da A. GUARINO, voce “*Comunione*”, in *Enc. Del dir.*, VIII, Milano 1961, specialmente p. 247, nota n. 12.

comproprietà¹⁹², o di un tipo speciale di proprietà¹⁹³, o di insieme di proprietà esclusive¹⁹⁴ o, infine, di diritto reale atipico¹⁹⁵.

Visto un quadro così articolato di opinioni, sarebbe illusorio voler offrire in questa sede una soluzione definitiva. La pluralità di teorie proposte al riguardo consente però lo spunto di riflessione cui prima si è fatto cenno in ordine all'evidente incapacità degli schemi tradizionali di dare una risposta adeguata agli interrogativi che il tema sollecita.

Trattandosi di un diritto reale, secondo l'opinione di chi scrive, sulla multiproprietà è possibile senza dubbio costituire *iura* di godimento (personali o reali), compreso il diritto di ipoteca.

L'ovvia mancata revisione nell'art. 2810 della multiproprietà quale oggetto di ipoteca non significa che essa non sia configurabile. L'elenco di cui alla norma in esame, difatti, non è tassativo. E' sufficiente a questo riguardo far riferimento alla nuda proprietà che – pur non essendo espressamente prevista dall'art. 2810 come oggetto di ipoteca – non può dubitarsi possa essere soggetta ad iscrizione, come peraltro è testualmente previsto dall'art. 2814.

In merito alla multiproprietà azionaria, è oggi indubbio che il complesso immobiliare non spetti ai singoli soci *pro quota* ma è di proprietà della società:

¹⁹² ALPA, in particolare nel contributo *La multiproprietà nell'esperienza contemporanea*, in AA. VV., *La multiproprietà*, a cura di Alpa-Fasiello, *op. cit.*, p. 23 s.; VINCENTI, *op. cit.*; SANTORO-PASSARELLI, *op. cit.*, p. 19 s.; MORELLO, *op. cit.*

¹⁹³ In special modo v. il contributo di Petrone, *op. cit.*, p. 85 s.

¹⁹⁴ Soprattutto CONFORTINI, *Multiproprietà*, *op. cit.*. In questo senso anche SANGIORGI, *Multiproprietà e funzione del contratto*, Napoli, 1983, in particolare p. 35 s. Aderisce a questo ordine di idee anche GALGANO, *Diritto civile e commerciale*, I, III ed., Padova, 1999, p. 555.

¹⁹⁵ CASELLI, *La multiproprietà*, II ed., *op. cit.*, p. 89 s.; QUADRI, *Multiproprietà. Confronto a più voci*, *op. cit.*, p. 72 s.

ciascun multiproprietario, attraverso differenti e peculiari meccanismi, è titolare di un diritto personale di godimento, che ha natura di semplice diritto di credito nei confronti della società proprietaria dell'edificio. Come chiarito, il titolo azionario non incorpora la fruizione dell'unità abitativa nel proprio turno ma funge da titolo di legittimazione per la conclusione di un contratto atipico (collegato al contratto di società) che gli attribuisce il diritto personale di godimento. Tra la società e l'azionista sono creati due rapporti giuridici fra loro collegati: il primo è quello sociale, il secondo è una convenzione (assimilabile al contratto di comodato se il corrispettivo del godimento è stato già incluso nel prezzo di acquisto delle azioni; assimilabile alla locazione, quando il prezzo è versato successivamente) che disciplina le modalità della fruizione dell'unità immobiliare nel singolo periodo considerato.

Inoltre, la differenza tra comunione e società, fa sì che l'unica forma di multiproprietà azionaria plausibile con l'ordinamento sia quella che non si limiti ad organizzare il godimento degli immobili sociali agli azionisti, ma che fornisca anche servizi accessori, quali la gestione degli impianti sportivi della struttura, dei bar, delle attività di ristorazione, o svolgere altre attività imprenditoriali.

Quanto al contratto di multiproprietà inteso come contratti di consumo, si sottolinea come l'esigenza di tutela del *consumatore* sia progressivamente passata dalla necessità di preservare la consapevolezza del contraente - debole o disinformato - alla necessità di evitare squilibri eccessivi (*rectius*, significativi), in assenza di negoziato individuale e contrario a buona fede.

La formalizzazione del contratto nell'atto notarile rappresenta l'ultimo momento nel quale il consumatore, venendo messo perfettamente al corrente della portata delle proprie scelte, può decidere di cambiare idea. Inoltre, garantisce la validità e l'efficienza del contratto, ne incrementa la trasparenza e il grado di consapevolezza dal lato del consumatore. L'obbligo di indagare la volontà delle parti, l'obbligo di consigliare le parti in ordine a tutte le criticità poste dalla contrattazione, l'obbligo di spiegare il contenuto dell'atto e di leggere tutto il contratto alle parti, sono obblighi (di legge) a carico di ogni Notaio idonei a garantire una sufficiente trasparenza nelle contrattazioni e a porre ulteriori presidi a garanzia del consumatore. Vantaggi che rendono il cliente di un notaio, sia in Italia che in Francia che in Germania, un cliente assistito in modo privilegiato.

L'intervento del notaio assume anche la specifica connotazione di momento di completa chiarificazione dell'effettivo significato dei dati espressi nel documento informativo e di controllo della rispondenza a quest'ultimo del contenuto negoziale, con ciò corroborando, da un lato la funzione di trasparenza e responsabilizzazione cui è preordinato l'obbligo di preventiva informazione, dall'altro riducendo sensibilmente il rischio di diseconomie, connesso con la possibilità per il consumatore di recedere dal contratto che fosse carente dei necessari requisiti.

Fermo restando, come legge impone, che in capo al Notaio permangono altresì i tradizionali compiti rimessi al suo intervento, di primaria importanza, anche nel caso di un contratto di multiproprietà, quali principalmente l'accertamento della libera disponibilità dell'immobile, della legittima provenienza, della conformità catastale, della legittimità urbanistica ed energetica, l'accertamento

dell'identità delle parti ed il conferimento di certezza sulla data di conclusione del contratto, oltre che il controllo sulla legalità dell'assetto di interessi perseguito dai contraenti.

Bibliografia

- ALPA, *Il recepimento della direttiva comunitaria in materia di multiproprietà: un'analisi comparativa*, in *Europa dir. Priv.*, 1998.
- ALPA, "Multiproprietà e vincolo alberghiero. In margine a talune pronunce dei giudici amministrativi regionali", in *Giur. It.*, III, 1, 1980, 1192.
- ALPA, *Aspetti della multiproprietà nell'esperienza nord-americana recente*, in *Riv. Dir. Civ.*, II, 1983, 73.
- ALVINO, *Limitazioni ai poteri e alle facoltà dei singoli condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà*, in *Giust. Civ.*, I, 1975.
- ANDREOLI, *I regolamenti di condominio*, Torino, 1961.
- BATTISTELLA, *La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore vacanze*, in *Imm. E proprietà*, 2007.
- BENEDETTI, *La formazione del contratto e l'inizio di esecuzione. Dal Codice civile ai principi europei di diritto dei contratti*, in *Europa e dir. priv.*, 2005.
- BENNE, *La proprietà spatio-temporelle*, in *Pratique et evolution de la copropriété*, Atti del 73° Congresso dei notai di Francia, Strasburgo, 1976.
- BERNARDINI, *Contenuto della proprietà edilizia*, Milano, 1988.
- BETTI, *Interpretazione dell'atto notarile*, in *Riv. Not.*, I, 1960.
- BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999.
- BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu e Messineo, continuato da Mengoni, Milano, 1984.
- BIONDI, *Le servitù*, in *Trattato di dir. Civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1967.
- BOLAFFI, *La società semplice, contributo alla teoria delle società di persone*, Milano, 1975.
- BONFANTE, *Cooperazione e imprese cooperative*, in *Digesto comm.*, vol. IV, Torino, 1989.
- BRANCA, *Comunione e condominio*, in *Commentario al Cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1982.
- BRANCA, *Sui limiti di modificabilità del regolamento contrattuale di condominio negli edifici*, in *Foro it.*, I, 1976.

- BUONOCORE-CASTELLANO-COSTI, *Casi e materiali di diritto commerciale, Società di persone*, Milano, 1978.
- BURDESE, *Ancora sulla natura e tipicità dei diritti reali*, in *Riv. Dir. Civ.*, II, 1983.
- CACCAVALE, *Le funzioni notarili nella logica di mercato*, in Consiglio nazionale del Notariato, *Relazione al XXII Congresso Internazionale del Notariato Latino*, Roma 1998, 220.
- CALDIRONI, *L'amministrazione nel condominio e nella multiproprietà a confronto*, in *Riv. Giur. Ed.*, II, 1987.
- CALEO, *Decentramento normativo e contratti di multiproprietà*, Cedam, 2010.
- CALLIANO, *La multiproprietà*, in *Trattato dir. Priv.*, diretto da Rescigno, Torino, 1982.
- CALÒ, *Recesso e recessi nella multiproprietà*, in *Riv. Notariato*, 1999.
- CAMARDI, *Contratti di consumo e contratti tra imprese. Riflessioni sull'asimmetria contrattuale nei rapporti di scambio e nei rapporti "reticolari"*, in *Riv. Critica dir. Priv.*, 2005.
- CAPARRELLI-SILVESTRO, *Multiproprietà*, in *Diz. Dir. priv.*, Milano.
- CASELLI, *La multiproprietà, problemi giuridici*, Milano, 1983.
- CASSESE, *Dalla proprietà all'impresa: i beni privati destinati dallo Stato alla produzione*, in *Pol. Dir.*, 1975.
- CHERUBINI, "Sul c.d. diritto di ripensamento", in *Riv. Dir. Civ.*, II, 1999.
- CHEVALLIER, *Commentaire de la loi du 18 juin 1938*, in *Dalloz, III chaier, IV partie*, 1939.
- CONFORTINI, *In margine a due sentenze in tema di multiproprietà*, in *Dir. Giur.*, 1989.
- CONFORTINI, *La multiproprietà*, Padova, 1983.
- COSTANZA, *Numerus clausus dei diritti reali e autonomia contrattuale*, in *Studi in onore di Cesare Grassetti*, I, Milano, 1980.
- CUMINETTI, *La figura dell'amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. Locaz. Condom.*, 1988.
- DE GREGORIO, *Corso di diritto commerciale 1944-1945*, Genova, 1945.
- DE NOVA, *Il recesso*, in *Tratt. Rescigno*, X, II ed., Torino, 1995.
- DE NOVA, *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, in *Riv. Dir. Priv.*, 1999.
- DE POLI, *Asimmetrie informative e rapporti contrattuali*, Padova, 2002.

DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoleon*, tome IX, Paris, 1852.

DI PRISCO, *La proprietà temporanea*, Napoli, 1979.

DITTA, *La direttiva 94/47CE sulla multiproprietà*, in *Vita not.*, II, 1995.

ERMINI-LASCIALFARI-PANDOLFINI, *I contratti di multiproprietà*, a cura di V. Cuffaro, Giuffrè, 2003.

FERRI, *Delle società*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1981.

FINZI, *Le moderne trasformazioni del diritto di proprietà*, in *Arch. Giur.*, II, 1923.

FLORIT, *La multiproprietà*, Giappichelli, 2002.

FRAGALI, *Albergo (contratto di)*, in *Enc. Del dir.*, vol. I, Milano, 1958.

GABRIELLI G., *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano, 1985.

FERRI G.B., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966.

GAGGERO, *Il frazionamento in multiproprietà di alberghi*, in *N G C C*, II, 1994.

GALGANO, *Contratto di società di persone*, Bologna, 1980.

GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e comm.*, diretto da Cicu-Messineo e continuato da Mengoni, Milano, 1995.

GARAUD, *La Revolution et la propriété foncière*, Paris, 1959.

GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, ne *Il Codice civile. Commentario* diretto da Piero Schlesinger, t. I, Milano, 1991.

GIORDANO-MONDELLO, *Appunti sui negozi in incertam personam e sul contratto pro persona nominanda*, in *Giur. Sic.*, 1959.

GIORGIANNI, *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano, 1940.

GIORGIANNI, voce *Diritti reali (diritto civile)*, nel *Noviss. Dig. It.*, V ed., Torino, 1960.

GIORGIANNI, *Lezioni*, Roma, 1970.

GIORGIANNI, voce *Obbligazioni (diritto privato)*, in *Noviss. Dig. It.*, XI, Torino, 1965.

GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)*, in *Riv. Dir. Civ.*, II, 1979.

GROSSO, in *Grosso e Deiana, Le servitù prediali*, in *Trattato dir. Civ. it.*, diretto da Vassalli, I, Torino, III ed. riveduta, 1963.

GUARINO, voce “Comunione”, in *Enc. Del dir.*, VIII, Milano 1961.

LEZZA-SELVAROLO, *Un modello di proprietà: la “multiproprietà”*, in *Riv. Giur. Ed.*, 1977, II.

LUPOI, *Trusts*, Milano, 1997.

MACARIO, *Abuso di autonomia negoziale e disciplina fra contratti tra imprese: verso una nuova clausola generale?*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2005, I.

MAJELLO, *I problemi di legittimità e di disciplina dei negozi atipici*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1987.

MALINVAUD-JESTAZ, *Droit de la promotion immobiliere*, *Precis Dalloz*, Paris, 1991.

MATTEI, *La proprietà immobiliare*, II ed., Torino, 1995.

MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*, II ed., Torino, 2015.

MIGLIACCIO, *Aspetti attuali della proprietà alberghiera. In margine ai vincoli di destinazione alla legge quadro sul turismo*, in *Riv. Giur. Edil.*, 1984.

MIRABELLI G., voce “Divisione (diritto civile)”, in *Noviss. Dig. It.*, VI, Torino, 1960.

MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., Sez. civ.*, XI, Torino, 1994.

MORELLO, *Notariato e tutela del consumatore*, in *Notariato*, 1995.

MUNARI, *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999.

NATUCCU, *La tipicità dei diritti reali*, II ed., Padova, 1988.

NEGRI, *La multiproprietà nel sistema francese*, in *Contr. e imp.*, 1989.

NICOLÒ, voce *Diritto civile*, in *Enc. Del dir.*, XII, s.d., Milano, 1964.

NORMAND, LA PROPRIETÈ SPATIO-TEMPORELLE, in *Les chaires de droit*, vol. 28, 1987.

OPPO, *Contratti parasociali*, Milano, 1942.

OPPO, *Sui principi generali del diritto privato*, in *Le ragioni del diritto. Scritti in onore di Luigi Mengoni*, t. III, Teoria generale e miscellanea, 2015.

PALAZZO, voce “Comunione”, in *Dig. Disc. Priv., Sez. civ.*, III ed., Torino, 1988.

PELOSI, *La “multiproprietà” tra comunione e proprietà temporanea*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1983, II.

TESTA, *La nuova direttiva comunitaria in materia di multiproprietà*, in *Imm. E proprietà*, 2009.

PETRONE, *Multiproprietà. Individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici (profili sostanziali e criteri di qualificazione giuridica)*, Milano 1985.

POWELL-WOLF, *Timesharing and Interval Ownership*, cit., Ch. 54F-10.

PUGLIATTI, *Beni immobili e beni mobili*, Milano, 1967.

PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954.

PUGLIATTI, *Logica e dato positivo in rapporto ad alcuni fenomeni giuridici anomali*, in *Arch. Giur.*, 1935.

QUADRI, *Multiproprietà. Confronto a più voci*, a cura di L. Barbiera, Milano, 1986.

RECCO, *La multiproprietà*, nel volume collettaneo a cura di G. CASSANO, *Proprietà e diritti reali Il sistema delle tutele*, Padova, 2007.

RESCIGNO, voce *Obbligazioni (diritto privato)*, in *Enc. Dir.*, XXIX, Milano, 1979.

ROSSI CARLEO, *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile*, in *Notariato*, 2001.

SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, ne *Il Codice Civile. Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1994.

SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983.

SANGIORGI, *La multiproprietà: il giurista di fronte al nuovo*, in AA.VV., *Diritto europeo e autonomia contrattuale*, a cura di Rosalba Alessi, Palermo, 1999.

SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. Trim. dir. E proc. Civ.*, 1984.

SANTORO-PASSARELLI, voce "Diritti assoluti e diritti relativi", in *Enc. Del dir.*, XII, Milano, 1964.

SCOZZAFAVA, *I beni e le forme giuridiche di appartenenza*, Milano, 1982.

SMORTO, *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47CE*, in *EDP*, 1999.

SPEDICATI, *La proprietà temporanea*, in *Vita Not.*, 2000.

SPINELLI, *Intervento*, in *Multiproprietà. Confronto a più voci*, Milano, 1986.

TASSONI, *I diritti a tempo parziale sui beni immobili*, Padova, 1999.

TASSONI, *La multiproprietà*, in *Manuale di dir. Del turismo*, a cura di Franceschelli-Silingardi, Torino, 1999.

TONDO, *Multiproprietà e funzione alberghiera*, in *Riv. Del Not.*, 1984.

TRAPANI, *La nuova multiproprietà - Prime note*, Studio n. 425-2011/C, su www.notariato.it.

VASSALLI, *Il diritto di proprietà, Relazione al Primo Congresso Giuridico Italiano del 1932*, ora in *Studi Giur.*, II, Milano, 1960.

VETTORI, *Libertà di contratto e disparità di potere*, in *Riv. Dir. Privato*, 2005.

VINCENTI, *Attuazione della direttiva comunitaria sui contratti relativi alla c.d. multiproprietà*, in *Nuove leggi civ. e comm.*, 1999.

VINCENTI, *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, Padova, 1992.

VIRGA, *Natura giuridica della casa-albergo e conseguenze del mutamento della sua destinazione*, in *Riv. Giur. Edil.*, II, 1980.

VISCO, *Servitù costituite nei rapporti tra proprietà esclusive e parti comuni degli edifici condominiali*, in *Nuovo diritto*, 1967.

VITALE, *Società personali e contitolarità di diritti*, Napoli, 1950.

VITUCCI, *Autonomia privata, numero chiuso dei diritti reali e costituzione convenzionale di servitù*, in *Riv. Dir. Agr.*, I, 1972.

VITUCCI, voce "Servitù prediali", in *Dig. Disc. Priv. Sez. civ.*, XVIII, Torino, 1998.

ZENO-ZENCOVICH, *Nel nuovo regime della multiproprietà una tutela "debole" per il consumatore*, in *Guida dir.*, 1998.

ZOPPINI, *Il contratto asimmetrico tra parte generale, contratti di impresa e disciplina della concorrenza*, in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, II, Giuffrè, 2008.

Giurisprudenza.

App. Venezia, 30 giugno 1994, in *Rass. Dir. Civ.*, 1997.

App.Genova, 29 settembre 2000, in *Giur.merito*, 2001, con nota di BELFIORE, *Multiproprietà e assemblea*.

Cass. 10 maggio 1997, n. 4088, in *Vita not.*, 1997.

Cass. 4 giugno 1999, n. 5494, in *Giur. It.*, 2000.

Cass. Civ., Sez. I, 8 luglio 2004, n. 12567.

Cass. Pen., 31 gennaio 1987.

Cass., 24 novembre 1998, n. 11886.

Cass., ord. 28 agosto 2004, n. 17289, in *Nuova giur. Civ. comm.*, 4, 2005.

Cass., Sez. Un., 14/06/1990, n. 5777, in *Giust. Civ.*, 1991, I, 79.

Cons Stato 23/11/1979, n. 743.

Cons. Stato 21/5/1999, n. 592, in *Riv. Giur. Edil.*, I, 1999.

Cons. Stato 22/11/1989, n. 824, in *Giust. Civ.*, 1990, I.

T.A.R. Liguria, 21 febbraio 1987, in *TAR*, 1987, I.

Trib. Bologna, 13 maggio 2011, n. 1315, in *Banca dati Pluris-Cedam.Utetgiuridica.it*.

Trib. Bologna, 28 marzo 2011, in *Banca dati Pluris-cedam.utetgiuridica.it*.

Trib. Bolzano, 9 agosto 1993, in *Resp. Civ. e prev.*, 1994, 292, con nota adesiva di Santucci; VINCENTI, *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*, in *Giur. It.*, 1990, I.

Trib. Chiavari, 3 settembre 1993, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, 950, con nota di FUSARO.

Trib. Di Bolzano, 9 agosto 1993, in *Resp. Civ. prev.*, 1994, con nota di SANTUCCI, *Multiproprietà immobiliare e revoca giudiziale dell'amministratore*.

Trib. Firenze, 7 aprile 2004, in *Arch. Locazioni*, 2005.

Trib. Genova, 21 gennaio 2011, n. 296, in *Il sole 24 ore*, Mass. Repertorio Lex24.

Trib. Milano, 12 dicembre 1988, *Giur. It.*, 1989, I.

Trib. Napoli, 21 marzo 1989, in *Giur. It.*, 1990, I, 2, con nota di VINCENTI, *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*.

Trib. Napoli, 21 marzo 1989, in *Giust. Civ.*, 1989, I.

Trib. Pordenone 20 luglio 2010; Trib. Trieste 14 settembre 2010.

Trib. Torino, 11 dicembre 2007.

Ringraziamenti

Il presente elaborato rappresenta il coronamento di un percorso bellissimo iniziato nell'autunno del 2010. Più che un percorso, un sogno ad occhi aperti. Aver avuto la possibilità di frequentare l'Università dove mi sono laureato, nelle vesti di dottorando di ricerca, è stato un onore grande. Indelebile il ricordo del primo seminario sulla "Invalidità del contratto" in aula 1, dinanzi ad un centinaio di studenti. Fu la prima cosa che chiesi al Professore. Il desiderio di mettere alla prova me stesso, le mie presunte capacità, la mia presunta preparazione, dinanzi agli studenti del primo anno. Fu in quel pomeriggio che mi innamorai della didattica. Seguirono anni intensi, appassionanti, ricchi di ricerca e approfondimenti, di studio di voci enciclopediche e di tesori di monografie di più di mezzo secolo fà, di convegni e tavole rotonde in cui ho avuto la fortuna di ascoltare e apprendere dalle riflessioni di fior fiori di Professori.

Lunghe chiacchierate col mitico Passera, un amico. Epici gli appuntamenti leonessani!

Per tutto questo, un ringraziamento affettuoso al Professor Mazzamuto, mio tutor delle tesi di laurea e di dottorato!

Claudio